L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

Le

Maître Marion CEAGLIO, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle ' Anne-Sophie HUGEL-FAUVEL, Marion CEAGLIO, Séverine FLECHON, notaires associés' titulaire d'un office notarial dont le siège est à ISTRES (Bouches-du-Rhône), 14 Bd Jean-Marie l'Huillier,

Avec la participation de Maître Jean-Luc MAITRE, notaire à MARIGNANE (13700) 2 Place du 11 Novembre, assistant LE BENEFICIAIRE.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **PROMESSE DE VENTE.**

Dans un but de simplification :

- 'LE PROMETTANT' désignera le ou les promettants qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- 'LE BENEFICIAIRE' désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois ;
- « LE BIEN » désignera l'immeuble objet des présentes.

IDENTIFICATION DES PARTIES

PROMETTANT

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE**, dont le siège est à MARSEILLE (7ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 58, boulevard Charles Livon, identifiée sous le numéro SIREN 200 054 807

BÉNÉFICIAIRE

La Société dénommée **ROCK INVEST**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000,00 € ayant son siège social à MARSEILLE (8ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) 350 avenue du Prado identifiée sous le numéro SIREN 878558303.

PRESENCE – REPRESENTATION

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE est ici représentée par Monsieur Christian AMIRATY, 2^{ème} conseiller Délégué membre du Bureau de la Métropole Aix-Marseille- Provence, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° HN 0058069/20/CM en date du 09 juillet 2020, transmise pour contrôle de légalité le 10 juillet 2020, dont une copie demeure ci jointe et annexée aux présentes.

Monsieur Christian AMIRATY agissant en qualité de délégué de Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence aux termes de l'arrêté n°23/083/CM du 18 janvier 2023, dont une copie demeure ci jointe et annexée aux présentes.

Madame Martine VASSAL agissant en qualité de Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, élue à cette fonction aux termes d'une délibération n° HN 0018065/20 CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 09 juillet 2020, transmise pour contrôle de légalité le 09 juillet 2020, dont une copie demeure ci jointe et annexée aux présentes et spécialement habilitée pour le présent acte aux termes d'une décision n°20/421/D du Bureau de la Métropole prise dans sa séance du 29 mai 2020 reçue pour contrôle de légalité le 5 juin 2020 dont une copie certifiée conforme est demeurée jointe et annexée.

Le représentant de la Métropole Marseille Provence déclare n'avoir reçu ni recours ni retrait contre lesdites délibérations

Précision ici faite que la délibération du 29 mai 2020 a été prise moyennant un prix de cession inférieur à celui estimé aux termes de l'avis rendu par France Domaine le 05 Novembre 2019 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes, délibération motivée dans l'intérêt général ainsi déclaré par Le PROMETTANT.

La Société dénommée ROCK INVEST est ici représentée par Monsieur BENNARROUCHE Jérôme Gabriel, demeurant à MARSEILLE (13008) Le Patio Monticelli, Bâtiment C, 18 Rue Vallence Père Ruby, né à MARSEILLE (13008) le 07 novembre 1986, agissant en sa qualité de Président de la Société dénommée ROCK INVEST et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts de ladite société.

PROJET D'ACTE

La Métropole AIX MARSEILLE PROVENCE et Le BENEFICIAIRE reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

CESSION DE CONTRAT

La présente promesse de vente étant consentie par le PROMETTANT en considération de la personne du BENEFICIAIRE, celui-ci ne pourra céder ses droits à qui que ce soit, si ce n'est à une personne morale ne bénéficiant d'aucun droit de rétractation.

Néanmoins, le BENEFICIAIRE restera solidairement responsable du paiement du prix, des frais et de l'exécution des conditions de la vente jusqu'à la signature de l'acte définitif réitérant les présentes.

Cette cession s'exercera sous réserve de la réalisation des conditions ciaprès :

- que le BENEFICIAIRE reste tenu avec le bénéficiaire de la cession, des obligations nées de la présente promesse de vente jusqu'à sa réitération par acte authentique ;
- que LE CESSIONNAIRE finance le prix de son acquisition soit de deniers personnels sans l'aide d'un ou plusieurs prêts, soit au moyen d'un ou plusieurs prêts sans que cette possibilité puisse constituer une condition suspensive différente de celle éventuellement stipulée aux présentes au profit du BENEFICIAIRE des présentes ;
- que cette cession de qualité de BENEFICIAIRE soit : * constatée par un écrit à peine de nullité ;

* notifiée au PROMETTANT ou à son notaire par lettre recommandée avec accusé de réception, préalablement à la réalisation du présent acte par acte authentique.

En cas d'exercice de la présente cession de contrat, LE BENEFICIAIRE ne sera libéré de ses obligations envers LE PROMETTANT qu'à compter du jour où le bénéficiaire de la cession aura lui-même rempli l'ensemble de ses obligations envers LE PROMETTANT dans le cadre de l'exécution des présentes.

LE BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle avec le bénéficiaire de la cession, du remboursement du montant de l'Indemnité d'Immobilisation et des frais des présentes, il ne pourra réclamer aucune restitution au PROMETTANT du fait de la cession.

La faculté de cession du contrat ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

En toute hypothèse, toute cession du contrat ne pourra en aucune manière aggraver directement ou indirectement les obligations du PROMETTANT au regard des conditions actuelles de la présente promesse ; toute cession ne présentant pas les conditions fixées ci-dessus sera inopposable au PROMETTANT.

EXPOSE PREALABLE - DEVOIR D'INFORMATION

Il résulte de l'article 1112-1 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

« Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

« Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

« Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

« Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

« Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le notaire rédacteur des présentes, LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE déclarent chacun en ce qui le concerne avoir reçu toutes informations et explications nécessaires leur permettant de contracter en toute connaissance de cause.

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

ENGAGEMENT DU PROMETTANT

Conformément aux dispositions de l'article 1124 du Code civil, LE PROMETTANT accorde au BENEFICIAIRE, la faculté d'acquérir si bon lui semble, les biens désignés ci-dessous avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, dans le délai et aux conditions ci-après indiquées, le tout sous réserve des stipulations du paragraphe « Faculté de cession partielle de contrat » aux présentes. Il résulte notamment de cet engagement que :

1°) LE PROMETTANT a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du BENEFICIAIRE, si ce dernier lève l'option, aux conditions des présentes.

LE PROMETTANT s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur les biens à vendre, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, **si ce n'est avec le consentement du BENEFICIAIRE.**

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration aux biens.

2°) Conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1124 du Code civil, toute révocation de la promesse par LE PROMETTANT pendant le temps laissé au BENEFICIAIRE pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sauf l'accord exprès du BENEFICIAIRE.

DROITS DU BÉNÉFICIAIRE

LE BENEFICIAIRE accepte la présente promesse unilatérale de vente sous les conditions suspensives ci-après stipulées et en tant que promesse seulement, se réservant la faculté, suivant qu'il lui conviendra, d'opter pour la conclusion du contrat promis.

A défaut pour LE BENEFICIAIRE de lever l'option, dans les formes et délais convenus, toutes les conditions suspensives étant par ailleurs réalisées, LE BENEFICIAIRE sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la promesse, celle-ci étant alors de plein droit considéré comme caduque, sauf s'il y a lieu l'effet de la clause « indemnité d'immobilisation » ci-après, LE PROMETTANT recouvrant par l'échéance du terme son entière liberté.

DUREE DE LA PROMESSE

La présente promesse de vente est consentie **pour un délai** de 6 mois maximum (2 mois pour déposer l'AT et 4 mois pour la réponse) à compter de la signature de la promesse.

PROROGATION

Si sept jours avant la date ci-dessus fixée, le notaire rédacteur n'a pas eu communication :

- d'une origine de propriété régulière et au moins trentenaire remontant à un titre translatif et permettant de transférer un droit incommutable au BENEFICIAIRE comprenant, le cas échéant, les documents qui s'y rattachent et notamment le règlement de copropriété avec le ou les éventuels cahiers des charges ;
- d'un renseignement hypothécaire hors formalité requis du chef du PROMETTANT et des précédents propriétaires, suffisant à justifier de la situation hypothécaire durant une période de trente ans ;
- d'une note de renseignements d'urbanisme,
- de la justification de la purge de tout droit de préemption ;
- de l'ensemble des documents et informations exigés à la date de ce jour par l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation ;

La durée de la présente promesse de vente sera prorogée de plein droit pour expirer une semaine à partir de la date où la dernière de ces pièces aura été communiquée au notaire rédacteur, augmenté éventuellement du délai nécessaire à la

purge du droit de rétractation, sans pouvoir excéder un délai de un mois de la durée ci-dessus fixée.

DESIGNATION

Sur la commune de ISTRES (Bouches-du-Rhône) 17 Place Patricia Tranchand - "Le Forum des Carmes" .

Dans l'ensemble immobilier dénommé « LE FORUM DES CARMES » divisé en trente-neuf (39) volumes comprenant en sous-sol des parkings existants

LE LOT DE VOLUME TROIS CENT VINGT TROIS (323) : COMMERCE

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
CL	20	11 Boulevard Aristide Briand			48
CL 21	11 Boulevard Aristide Briand 76	CL 247 11 Boulevard Aristide Briand 29	CL 296	11	
	Boulevard Aristide Briand 01	15 CL 297 Boulevard Aristide Briand 01	96	CL 299	11
	Boulevard Aristide Briand 01	53 CL 300 11 Boulevard Aristide Briand 18			
CL 301	11 Boulevard Aristide Briand 15	CL 302 11 Boulevard Aristide Briand 01	54		
CL 303	11 Boulevard Aristide Briand 01	22 CL 304 11 Boulevard Aristide Briand 08	CL 305		
	11 Boulevard Aristide Briand 1	03 85			
CL	306	11 Boulevard Aristide Briand			05 40
Contenance totale			1	18	59

LE LOT DE VOLUME TROIS CENT VINGT TROIS (323) : COMMERCE

Ce volume comprend 5 fractions (de 323.01 à 323.05) dont chacune est définie comme suit:

Fraction 323.01 : Commerce

Délimitée par les sommets n° 651-467-468-469-470-513-514-349-352-517-518-648-649-650-651 Superficie:

324 m²

S'exerçant de la cote +6.20 NGF (dessus de la dalle brute inférieure du niveau RdC) à +10.20 NGF (dessous de la dalle brute inférieure du niveau R+1)

Fraction 323.02 : Commerce espace sur bâti

Délimitée par les sommets n°513-525-517-352-349-514-513

Superficie : 29 m²

S'exerçant de la cote +10.45 NGF (milieu de dalle brute supérieure du bâti) à la cote +infini

Fraction 323.03 : Commerce - Escalier

Délimitée par les sommets n°473-657-653-652-520-473

Superficie : 13 m²

S'exerçant de la cote +6.20 NGF (dessus de la dalle brute inférieure du niveau Rdc) à +10.20 NGF (dessous de la dalle brute inférieure du niveau R+1)

Fraction 323.04: Commerce

Délimitée par les sommets n°140-142-467-468-469-470-513-514-349-352517-518-519-520-473-474-475-139-140

Superficie : 1097 m²

S'exerçant de la cote +10.20 NGF (dessous de la dalle brute inférieure du niveau R+1) à la cote +infini

Fraction 323.05 : Avancée de toiture

Délimitée par les sommets n°525-470-471-472-473-520-519-518-517-525

Superficie : 91 m²

S'exerçant de la cote +13.45 NGF (sous retombée toiture) à la cote +infini

Destination :

Etant ici précisé que ledit lot volume comprend un local brut de béton d'une surface de 1290 m² environ sur deux niveaux, au rez-de-chaussée et au premier étage.

Tels que ces biens ont été désignés aux termes de l'état descriptif de division ci-après énoncé, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

DIVISION CADASTRALE

1°) Concernant les parcelles cadastrées section CL n° 296, 297, 299 et CL n° 300 à 306

Lesdites parcelles proviennent du Domaine public et ont fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le Cabinet MICHELETTI, géomètre expert sis à ISTRES (13800) 10, Boulevard Jean-Marie l'Huillier, en date du 8 janvier 2015 sous le numéro 4800.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division					
			Parcelles objets des présentes			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
		Domaine non cadastré	CL	296	00ha 01a 15ca	CL	298	00ha 00a 17ca
			CL	297	00ha 01a 96ca			
			CL	299	00ha 01a 53ca			
			CL	300	00ha 00a 18ca			
			CL	301	00ha 00a 15ca			
			CL	302	00ha 01a 54ca			
			CL	303	00ha 01a 22ca			
			CL	304	00ha 00a 08ca			

2°) Concernant la parcelle cadastrée section CL n° 305

Ladite parcelle cadastrée section CL numéro 305 provient de la réunion des parcelles cadastrées section CL n° 6, n° 7, n° 15, n° 22, n° 25, n° 26, n° 199, n° 200, n° 201, n° 202, n° 206, n° 212, n° 223, n° 226, n° 227, n° 234, n° 248, n° 251, n° 255, et n° 256 et a fait l'objet d'un procès-verbal du cadastre en date du 12 janvier 2015 sous le numéro 4802, publié au bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE 2^{ème} le 12 janvier 2015 volume 2015P n° 137.

3°) Concernant la parcelle cadastrée section CL n° 306

Ladite parcelle cadastrée section CL numéro 306 provient de la réunion des parcelles cadastrées section CL n° 38, n° 39, n° 40, n° 41 et n° 42 et a fait l'objet d'un procès-verbal du cadastre en date du 12 janvier 2015 sous le numéro 4802, publié au

bureau des hypothèques d'AIX EN PROVENCE 2^{ème} le 12 janvier 2015 volume 2015P n° 137.

DIVISION DE VOLUME

L'immeuble sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division en volumes établi suivant acte reçu par Maître Sabrina DRIS, lors notaire associé à ISTRES (Bouches-du-Rhône), le 24 novembre 2016 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau du Service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône), le 12 décembre 2016, volume 2016 P, numéro 8056.

Cet acte a été rectifié et modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Roland CEAGLIO, notaire associé à ISTRES (Bouches-du-Rhône), le 31 octobre 2018 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau du Service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône) le 08 novembre 2018, volume 2018 P, numéro 7907, suivi d'une attestation rectificative valant reprise de la formalité initiale en date du 27 septembre 2019, déposée le 01er octobre 2019, volume 2019 P, numéro 7073.

Cet acte a été modifié, savoir :

- aux termes d'un acte reçu par Maître Roland CEAGLIO, notaire associé à ISTRES (Bouches-du-Rhône), le 28 novembre 2018 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau du Service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône) le 04 décembre 2018, volume 2018 P, numéro 8620, formalité initiale reprise pour ordre le 01 octobre 2019, volume 2019 D, numéro 13298 .
- aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Luc MAITRE, notaire associé à MARIIGNANE (Bouches-du-Rhône), le 18 décembre 2019 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau du Service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône) le 08 janvier 2020, volume 2020 P, numéro 108.
- aux termes d'un acte reçu par Maître Roland CEAGLIO, notaire à ISTRES (Bouches-du-Rhône), le 19 octobre 2021 en cours de publication au deuxième bureau du Service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône)

ABSENCE TRAVAUX AMÉNAGEMENTS

LE PROMETTANT déclare :

- Qu'il n'a pas effectué ou fait effectuer dans lesdits BIENS de travaux ayant occasionné de nouvelles ouvertures ou de modification de la façade de l'ENSEMBLE IMMOBILIER ou créé de nouvelles surfaces.
- Qu'il n'a pas modifié la destination ni l'usage des BIENS.
- Qu'il n'a constaté aucun désordre ni problème d'écoulement ni aucune remontée d'odeurs.

En outre, le PROMETTANT déclare et garantit :

- que l'affectation des BIENS est conforme à celle prévue par l'état descriptif de division en volumes
- qu'il n'a pas été effectué de démarches pour un changement d'usage vers l'habitation (de son chef ou du chef d'un Locataire) et qu'il n'a jamais été délivré d'autorisation administrative en ce sens,
- que les BIENS n'ont pas fait l'objet d'une affectation temporaire vers un usage d'habitation.
- qu'il n'a pas offert les BIENS, en totalité ou partie, en compensation en vue d'un changement de destination vers l'habitation

• qu'il n'existe aucun procès ou litige avec l'Administration, un Locataire ou un tiers, au regard de l'usage des Biens et que cet usage n'a fait l'objet d'aucun litige ou d'une quelconque opposition.

EFFET RELATIF

Le PROMETTANT déclare être seul propriétaire du BIEN présentement vendu en vertu de :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Sabrina DRIS, lors notaire à ISTRES (Bouches-du-Rhône) le 29 juin 2017 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau du Service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône) le 5 juillet 2017, volume 2017 P, numéro 4655.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Le transfert de propriété n'aura lieu qu'à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance aura lieu le même jour par la prise de possession réelle, le PROMETTANT s'obligeant à rendre pour cette date le BIEN libre de toute occupation, et à le débarrasser pour cette date de tous meubles et objets mobiliers quelconques s'il y a lieu.

OCCUPATION ANTERIEURE

Le PROMETTANT déclare que le bien est actuellement libre de toute occupation ou location de personne et qu'il n'a jamais délivré de congé à un locataire.

NATURE ET QUOTITE

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS VENDUS

LE BIEN objet des présentes appartient à la METROPOLE AIX-MARSEILLEPROVENCE à concurrence de la totalité en pleine propriété.

NATURE ET QUOTITÉ DES DROITS ACQUIS

LE BIEN objet des présentes est acquis par la société dénommée ROCK INVEST à concurrence de la totalité en pleine propriété.

PRIX - PAIEMENT DU PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix de **UN MILLION DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS (1.290.000,00 EUR)**.

Ce prix sera payable comptant en totalité au jour de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement à l'ordre du notaire rédacteur de l'acte.

Le notaire soussigné a informé les parties des conséquences qui pourraient résulter d'un règlement entre LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE, en dehors de la comptabilité du notaire, de tout ou partie du prix avant la signature de l'acte authentique de vente, au regard notamment de l'exercice d'un éventuel droit de préemption ou d'une situation hypothécaire qui ne permettrait pas de désintéresser tous les créanciers hypothécaires du PROMETTANT.

COUT GLOBAL DE L'OPERATION

Le coût global de l'opération objet des présentes est détaillé ci-dessous :

Rappel du prix UN MILLION DEUX CENT QUATRE VINGT DIX MILLE EUROS

(1.290.000,00 EUR)

Auquel il y a lieu d'ajouter :

- Le remboursement des frais de l'acte modificatif à l'Etat descriptif de division en volumes reçu par Maître CEAGLIO le 19 octobre 2021 d'un montant sauf à parfaire ou à diminuer de.....1.781,85 €

- Les frais de l'acte de vente d'environ 90.600,00 €

- Frais de l'acte de prêt..... à déterminer

Total égal à 1.382.381,85 €

Le BENEFICIAIRE reconnaît avoir été informé que les frais ci-dessus indiqués, le sont à titre provisionnel et sous réserve qu'avant la levée d'option, les droits de mutation à titre onéreux n'aient pas augmenté.

PACTE DE PREFERENCE

Le VENDEUR fait réserve expresse à son profit d'un droit de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux de la pleine propriété des BIENS par l'ACQUEREUR, ce que ce dernier accepte expressément.

Ce pacte constitue une disposition dépendante sans laquelle le présent acte n'aurait pas été conclu.

Mise en œuvre du pacte de préférence

Le VENDEUR aura un droit de préférence sur tout amateur pour se rendre acquéreur des BIENS.

La vente qui interviendra alors par l'exercice du droit de préférence se réalisera au prix, savoir :

- 1- Si l'ACQUEREUR revend sans avoir réalisé de travaux dans le bien objet des présentes, le prix de revente à la Métropole sera alors égal au prix d'achat fixé dans l'acte (prix d'acquisition).
- 2- Si l'ACQUEREUR revend après avoir réalisé des travaux dans le bien objet des présentes, le prix de revente à la Métropole sera alors égal au prix d'achat fixé dans l'acte à la Métropole, auquel seront ajoutés le coût des travaux réalisés (sur justification des factures) avec demande d'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.
- 3- Si l'ACQUEREUR revend après avoir effectué des travaux dans le bien objet des présentes, et la mise en place d'un locataire, le prix de revente à la Métropole sera alors égal au prix d'achat fixé dans l'acte, auquel seront ajoutés le coût des travaux réalisés (sur justification des factures), ainsi que la valeur ajoutée par le locataire, avec demande d'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.

Ce que l'ACQUEREUR accepte expressément.

Le VENDEUR aux présentes devra être avisé par l'ACQUEREUR par exploit d'huissier de justice.

L'exploit devra préciser formellement qu'il est adressé en exécution des stipulations de la présente vente, faute de quoi le délai ci-après ne s'ouvrira pas.

En toute hypothèse, l'exploit devra être accompagné des divers documents prescrits par la réglementation en vigueur tels que notamment les diagnostics de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bénéficiaire du droit de préférence disposera alors d'un délai de deux mois à compter de la remise de cet exploit pour émettre sa position au sujet de ce droit de préférence et faire connaître au cédant, également par exploit d'Huissier, son acceptation. La renonciation au droit de préférence pourra s'effectuer par simple lettre ou par le silence durant le délai fixé ci-dessus.

Si l'ACQUEREUR venait à ne pas respecter les obligations découlant des présentes, le bénéficiaire du pacte de préférence sera alors fondé, outre à obtenir des dommages-intérêts en réparation du préjudice ainsi subi, à demander la nullité de la vente alors consentie à un tiers acquéreur ou sa substitution en cas de collusion frauduleuse entre eux.

Le bénéfice du droit de préférence ainsi conféré ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers.

Ledit pacte de préférence est consenti pour une durée de vingt (20) années entières et consécutives à compter de la signature de l'acte authentique de cession.

CONDITIONS SUSPENSIVES

PRINCIPES

Les présentes sont conclues sous les conditions suspensives ci-après pour lesquelles il est convenu que :

- Une condition sera réputée accomplie dans les trois hypothèses alternatives suivantes :

- * En cas de survenance de l'évènement ;
- * Le cas échéant, en cas de renonciation par la partie (ou les parties) dans l'intérêt exclusif de laquelle (desquelles) elle a été stipulée ;
- * Lorsque c'est le débiteur obligé sous cette condition qui en a empêché l'accomplissement conformément aux dispositions de l'article 1304-3 du Code civil.

- Les conditions suspensives devront être réalisées avant la date extrême de levée d'option offerte au BENEFCIAIRE, sauf à tenir compte de délais spécifiques stipulés aux présentes.

- La renonciation au bénéfice d'une condition suspensive devra résulter d'une manifestation de volonté expresse et écrite de la partie au profit exclusif de laquelle elle est stipulée et devra intervenir, sauf éventuelles stipulations particulières ci-après, avant la défaillance de ladite condition, faute de quoi les présentes seraient caduques.

S'agissant d'une éventuelle renonciation par LE BENEFCIAIRE à la condition suspensive de l'obtention d'un prêt, celui-ci devra respecter les dispositions du Code de la consommation si elles sont applicables aux présentes.

- Sauf éventuelles stipulations particulières stipulées ci-après pour certaines conditions suspensives, au cas où l'une ou plusieurs des conditions suspensives exprimées aux termes des présentes ne seraient pas réalisées aux dates convenues, les présentes seraient caduques, sans qu'il soit besoin d'aucune mise en demeure ni formalité quelconque et sans indemnité de part ni d'autre.

CONDITION SUSPENSIVE LIÉE À L'OBTENTION D'UN CRÉDIT

Le BENEFCIAIRE déclare ne recourir à aucun prêt pour le financement de l'acquisition.

AUTRES CONDITIONS SUSPENSIVES

Urbanisme

La présente convention est soumise à la condition suspensive que le certificat ou la note de renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie ne révèlent pas l'existence d'une servitude susceptible de le rendre impropre à la destination que le BENEFCIAIRE envisage de lui donner.

LE BENEFCIAIRE reconnaît qu'il a été porté à sa connaissance les documents d'urbanisme suivants savoir :

Une note de renseignements d'urbanisme délivrée par le cabinet Tombarel sis à MARSEILLE (13008), 1 Rue du Rhône en date du 13 Octobre 2021, dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« RENSEIGNEMENTS RELATIFS A LA COMMUNE :

Plomb :

L'ensemble du Département des Bouches-du-Rhône a été classé en zone de risque d'exposition au plomb par Arrêté Préfectoral du 24 Mai 2000. Cet arrêté implique qu'avant toute vente d'immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er Janvier 1949, un contrôle datant de moins d'un an à la date de la promesse de vente ou d'achat doit être effectué (décret n°2006-474 du 25 Avril 2006).

Termites :

Par Arrêté Préfectoral du 19 Juillet 2001, l'ensemble du département des Bouches-du-Rhône est décrété en zone de surveillance et de lutte contre les termites et autres insectes xylophages. En cas de cession d'un immeuble bâti, un état parasitaire doit être établi depuis moins de six mois à la date de l'acte authentique (décret n°2006-1653 du 21 Décembre 2006).

Amiante :

La réglementation prescrit aux propriétaires d'un logement dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997 d'annexer un constat de recherche d'amiante à la promesse de vente et à l'acte de vente définitif de son logement.

Le potentiel radon (fournit un niveau de risque relatif à l'échelle de la commune):

Potentiel de catégorie 1 - teneur faible en uranium au sein des formations géologiques et une grande majorité de bâtiments s'y localisant présente des concentrations de radon faible.

Taxe forfaitaire :

Pas de délibération à ce jour.

Déclaration préalable des divisions volontaires des propriétés foncières (article L.115-3):

Pas de délibération au 20 Novembre 2017.

Périmètre d'un droit de préemption sur la cession de fonds de commerce :

Délibération du Conseil Municipal du 14 Avril 2013, sur une partie du territoire communal.

Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM)

La commune est exposée aux risques naturels et technologiques suivants : feu de forêt, inondation, mouvement de terrain - Eboulement, chutes de pierres et de blocs, mouvement de terrain - Tassements différentiels, nucléaire, risque industriel, rupture de barrage, transport de marchandises dangereuses.

Porter à Connaissance :

Relatif au risque de feux de forêts, où il pourra être fait application de l'article R111.2 du code de l'urbanisme. L'avis des services concernés pourra entraîner le refus, ou assortir de prescriptions les permis de construire ou d'aménager qui comportent un risque pour la sécurité publique.

Relatif au risque sismique.

Relatif aux canalisations de transport de matières dangereuses.

Plans de Prévention :

PPRn relatif aux mouvements de terrain (glissements) approuvé le 20 Février 1997.

Exposition au retrait-gonflement des sols argileux :

La commune est exposée à ce phénomène, suivant les dispositions du décret n° 2019495 du 22 mai 2019.

Territoire à Risque Important d'inondation :

Néant.

Littoral :

Commune soumise aux dispositions de la loi n° 86-2 du 3 Janvier 1986 relative à l'accès, à la protection et à l'aménagement du Littoral.

Sismicité :

La commune est située en zone de sismicité n°3 (sismicité modérée) où les constructions doivent respecter les règles de construction parasismique du DTU.

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE :

Suivant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme d'ISTRES approuvé le 26 Juin 2013, modifié le 2 Mars 2016, dont la modification simplifiée a été approuvée le 16 Juin 2016, le 16 mai 2019 (modification simplifiée n°3) et le 19 décembre 2019 (modification simplifiée n°4) et modifié le 31 juillet 2020 :

I. PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ÉCRITES :

ZONE URBAINE correspondant au centre urbain. Il s'agit d'une zone homogène, dense, dont la caractéristique principale est la continuité des volumes bâtis.

Immeuble situé sur deux secteurs.

- Parcelles cadastrées section CL n°20 et 247 :

SECTEUR UAb correspondant à la couronne du noyau historique.

- Parcelles restantes :

SECTEUR UApm correspondant au secteur à plan de masse du Forum des Carmes.

II. PLU - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GRAPHIQUES :

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Néant.

III. DROIT DE PRÉEMPTION GREVANT L'IMMEUBLE :

Immeuble situé dans le périmètre du **Droit de Préemption Urbain Simple (DPUS)**.

Immeuble pour partie situé dans le périmètre du **Droit de Préemption Fonds de Commerce (DPFDC)**, concernant les cessions de fonds artisanaux, de fonds de commerce, de baux commerciaux et des terrains portant ou destinés à porter des commerces.

Immeuble non situé dans :

- un périmètre de préemption renforcé pris en application du dernier alinéa de l'article

L.211.4 du Code de l'Urbanisme,

- une zone d'aménagement différé,

- une zone de préemption de l'espace naturel sensible (étendu à l'ensemble du département).

IV. PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES (PPR) : Porter à

Connaissance (PAC) :

Suivant les dispositions du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 précisant les modalités de définition des zones exposées au phénomène de **mouvement de terrain différentiel** consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux mentionnées à l'article L. 11220 du Code de la Construction et de l'Habitation et suivants, applicables à compter du 1er janvier 2020, l'immeuble est situé dans la zone d'exposition **forte** (préalablement à tout projet de construction, l'immeuble est **soumis** à une **étude géotechnique**). Autres plans de prévention :

Au regard de la carte de susceptibilité aux **mouvements de terrain** du BRGM délimitant les zones soumises à un **risque naturel ou technologique prévisible** (article R4439 du Code de l'Urbanisme), l'immeuble est situé dans un périmètre de formations susceptibles d'abriter des carrières souterraines (effondrement),

V. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP) :

Servitude AC1 : Protection des **Monuments Historiques**. Immeuble situé dans une zone de protection de la **Porte d'Arles**, classée, et de l'**Eglise Notre Dame de Beauvoir**, inscrite à l'inventaire des **Monuments Historiques**, donnant lieu à prescriptions particulières.

Les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité d'un monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci sont soumis à l'accord des Architectes des Bâtiments de France (ABF) (Articles L. 621-1 et suivants du Code du patrimoine).

Servitudes PT1 et PT2 : Immeuble situé dans une zone de servitudes radioélectriques de protection des centres d'émission contre les **perturbations électromagnétiques** et les **obstacles**.

Ces servitudes permettent de protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques et les obstacles physiques pouvant gêner la propagation des ondes (Articles L.54 à L.56-1, R.21 à R.26 et Articles L.57 à L.62-1, R.27 à R.39 du Code des postes et des communications électroniques).

Servitude PT3 : Immeuble situé dans une zone de servitudes relatives aux **communications téléphoniques et télégraphiques**.

Cette servitude, s'appliquant aux propriétés privées, a été instituée au bénéfice des exploitants de réseaux de télécommunication ouverts au public pour installer et exploiter des équipements du réseau (Articles L. 45-1 à L. 53 du Code des postes et des communications électroniques).

Servitude T5 : Immeuble situé dans une zone de **servitudes aéronautiques de dégagement**.

Cette servitude interdit la création d'obstacles pouvant représenter un danger pour la circulation aérienne ou compromettant les dispositifs de sécurité ainsi que la réalisation de travaux d'amélioration (Articles L. 6350-1 à L. 6351-5 du code des transports, Articles R. 241-3 à R. 242-2 du code de l'aviation civile).

VI. INFORMATIONS ANNEXES :

Patrimoine :

Immeuble situé dans une **Zone de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)**, dans laquelle les travaux d'aménagement sont soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) peuvent faire l'objet en fonction de critères de superficie et de profondeur d'aménagement, d'une consultation préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'Archéologie (Bât. Austerlitz - CS 80783 - 21, allée Claude Forbin - 13625 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1). Elle peut émettre des prescriptions d'archéologie préventive.

Autres :

*Immeuble situé dans le périmètre du **syndicat autorisé des Arrosants de Craponne**, dans lequel des contributions d'arrosage peuvent être demandées ainsi que la protection des réseaux d'arrosage.*

VII. PLU - SERVITUDES D'ALIGNEMENT :

Néant en l'état graphique du PLU. »

LE BENEFICIAIRE reconnaît que le notaire soussigné lui a donné lecture des documents et déclare en avoir pris parfaite connaissance.

La présente convention est soumise à la condition suspensive que de nouvelles dispositions concernant l'urbanisme ou la situation de l'immeuble ne le rendent impropre à sa destination.

Droits de préemption ou de préférence

La présente convention est soumise à la condition suspensive de la purge de tout droit de préemption ou de préférence éventuels.

A cet effet tous pouvoirs sont donnés au notaire chargé de la vente en vue de procéder à toutes notifications.

Droits réels - Hypothèques

La présente convention est consentie également sous la condition que l'état hypothécaire afférent à ce BIEN :

- ne révèle pas l'existence d'inscription pour un montant supérieur au prix de vente ou d'une publication de commandement de saisie.
- ne révèle pas l'existence d'autres droits réels que ceux éventuellement cidessus énoncés faisant obstacle à la libre disposition du BIEN ou susceptible d'en diminuer sensiblement la valeur.

Autorisation de travaux

Article L111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles prévues aux articles L. 111-7, L. 123-1 et L. 123-2. Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente mentionnée à l'alinéa précédent. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

Les parties conviennent que les présentes sont conclues sous la condition suspensive que le BENEFICIAIRE obtienne l'autorisation de réaliser les travaux, visée par l'article L111-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, purgée de tous recours, y compris la faculté de retrait de l'administration, en vue de permettre dans l'immeuble, objet des présentes, **l'aménagement intérieur du bâtiment permettant la réception du public**

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer la demande de ladite autorisation au plus tard dans un délai de DEUX (2) mois à compter de la signature des présentes

et à en justifier au VENDEUR dans les QUINZE (15) jours suivant le dépôt de la demande.

Le BENEFICIAIRE devra obtenir cette autorisation de travaux purgée de tous recours dans les QUATRE (4) mois du dépôt de la demande aux services compétents pour l'instruire.

Le PROMETTANT a déjà communiqué toutes pièces utiles et en sa possession au BENEFICIAIRE pour le dépôt de cette demande.

Obtention d'une autorisation préalable conformément aux dispositions du Livre V - Titre VIII - Chapitre 1er - art. L. 581-9 et L. 581-44 , R. 581-9 à R. 58121 du code de l'Environnement concernant la pose d'enseigne :

La réalisation des présentes est soumise à l'obtention par le BENEFICIAIRE d'une autorisation préalable pour la pose d'une enseigne en façade.

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer la demande de ladite déclaration préalable au plus tard dans un délai d'UN MOIS ET DEMI à compter de la signature des présentes et à en justifier au PROMETTANT dans les QUINZE (15) jours suivant le dépôt de la demande.

Le BENEFICIAIRE devra obtenir cette autorisation dans le délai de DEUX (2) mois à compter du dépôt de la demande.

Le PROMETTANT donne tous pouvoirs au BENEFICIAIRE à l'effet de déposer ladite déclaration dans un délai d'UN MOIS ET DEMI à compter des présentes.

-Obtention de toutes autorisations d'urbanismes et d'ASL et/ou des Covolumier(s) permettant les modifications structurelles du plancher du R+0 nécessaires à la création d'une fosse d'ascenseur ayant son emprise sur le volume du parking du R-1

-Obtention de l'accord du propriétaire du lot de volume des parkings pour l'occupation de l'espace nécessaire à accueillir ladite fosse d'ascenseur.

Le BENEFICIAIRE s'engage à déposer la demande dudit accord au plus tard dans un délai d'UN MOIS ET DEMI à compter de la signature des présentes et à en justifier au PROMETTANT dans les QUINZE (15) jours suivant le dépôt de la demande.

Le BENEFICIAIRE devra obtenir cet accord dans le délai de DEUX (2) mois à compter du dépôt de la demande.

Le PROMETTANT donne tous pouvoirs au BENEFICIAIRE à l'effet de déposer ladite déclaration dans un délai d'UN MOIS ET DEMI à compter des présentes.

Le BENEFICIAIRE se réserve le droit de renoncer à toutes conditions suspensives stipulées en sa faveur.

Cette renonciation pouvant prendre la forme d'une courrier express adressé au promettant et au notaire chargé de régulariser l'acte authentique de vente ou de la signature de l'acte avant que lesdites conditions ne soient réalisées.

En cas de défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus sauf renonciation par le BENEFICIAIRE, les présentes seront, sauf accord entre les parties, caduques de plein droit et les parties déliées de tout engagement

SORT DE L'AVANT-CONTRAT

EN CAS DE NON-REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Le notaire soussigné rappelle l'article 1304-4 du Code civil : « Une partie est libre de renoncer à la condition stipulée dans son intérêt exclusif, tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli. »

Par application a contrario de ces dispositions, en cas de non-réalisation ou de défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus, le BENEFCIAIRE ne pourra renoncer unilatéralement auxdites conditions suspensives.

En conséquence l'avant-contrat sera automatiquement anéanti.

Dans l'hypothèse où le BENEFCIAIRE souhaiterait poursuivre l'opération sans faire appel à ladite condition suspensive, il conviendra de conclure un nouvel avant-contrat.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

La vente aura lieu sous les charges et conditions suivantes :

ETAT DU BIEN

Le BENEFCIAIRE devra prendre le BIEN dans l'état dans lequel il se trouve actuellement, tel qu'il l'a vu et visité, sans recours contre le PROMETTANT pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état de la ou des constructions, du sol ou du sous-sol, vices mêmes cachés, erreur dans la désignation, le cadastre ou la contenance cadastrale, toute différence, excédât-elle un vingtième devant faire son profit ou sa perte, et plus généralement pour quelque cause que ce soit, le PROMETTANT s'interdit d'apporter, à compter de ce jour, des modifications matérielles ou juridiques au BIEN vendu.

Afin de respecter les dispositions de l'article 1626 du Code civil, le PROMETTANT garantira le BENEFCIAIRE contre tous risques d'évictions. A ce titre il déclare sous sa responsabilité, nonobstant ce qui est indiqué ci-dessus le cas échéant, concernant le BIEN objet des présentes : - qu'il n'est pas actuellement l'objet d'expropriation ; - qu'il ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux :

- qu'aucun élément bâti n'empiète sur le fonds voisin ;
- qu'il n'a réalisé aucun travaux modifiant l'aspect extérieur dudit BIEN ;
- qu'il n'a pas modifié la destination du BIEN en contravention des dispositions légales ;
- que la consistance du BIEN n'a pas été modifiée de son fait par des travaux non autorisés ;

OBLIGATIONS DE GARDE ET D'ENTRETIEN DU PROMETTANT JUSQU'À L'ENTRÉE EN JOUISSANCE DU BENEFCIAIRE

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du BENEFCIAIRE, le BIEN objet du présent acte demeurera sous la garde et possession du PROMETTANT dans l'état où le BENEFCIAIRE l'a visité.

Le notaire rappelle aux parties l'importance de visiter à nouveau les lieux préalablement à la signature de la vente par acte authentique afin de constater l'absence de modifications apportées au BIEN et de vérifier qu'il est complètement libre de tout encombrants, et ce dans toutes les pièces et dans tous les éventuels locaux annexes ou extérieurs.

Il est expressément convenu entre les parties que le PROMETTANT laissera le BENEFCIAIRE visiter les lieux juste avant la réitération du présent acte par acte authentique pour s'assurer du respect de l'engagement qui précède, si ce dernier le désire.

SERVITUDES

Le BENEFCIAIRE devra supporter les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever ce bien, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre le PROMETTANT qui déclare qu'il n'existe à sa connaissance aucune servitude sur ce BIEN à l'exception de celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs, de l'urbanisme, de la loi ou de celle éventuellement relatée aux présentes et qu'il n'en a créée aucune à l'exception de celle relatée ci-après.

Rappel de servitudes

LE PROMETTANT déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception des servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi, de l'urbanisme, du règlement de copropriété et de ses modificatifs, et de celles relatées ci-après :

1° / Des servitudes rapportées en une note annexée à l'acte contenant vente par la Commune d'ISTRES à la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, reçu par Maître Sabrina DRIS, lors notaire associé à ISTRES (Bouches-du-Rhône) le 24 novembre 2016 ci-après littéralement rapportée :

« Aux termes d'un acte reçu par Maître BANON, alors Notaire à ISTRES, le 18 décembre 1997, il a été créé la servitude ci-après littéralement rapporté :

« Pour permettre à l'ACQUEREUR d'accéder au fond présentement vendu à partir de la petite traverse communale et pour aboutir au côté ouest à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit de passer sur le fonds ci-après désigné dont il est propriétaire.

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain de 1,50 mètres de large, telle que cette bande figure en teinte hachurée sur le plan qui est demeuré ci-joint et annexé.

Le droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure par l'acquéreur, ses ayants droit et ayant cause, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions par tous propriétaires successifs du fonds dominant, pour se rendre à celui-ci et en revenir à pieds et tout le long de la servitudes d'accès,

H est précisé que la largeur « hors tout » de 1,50 mètre, indus l'épaisseur du mur.

L'acquéreur s'oblige à réaliser ce mur dans le délai de 5 ans à compter des présentes et en tout état de cause dès l'utilisation du passage et à soumettre le plan de la construction à l'agrément du vendeur.

Il est bien entendu que pour l'utilisation de la servitudes qui précède, l'acquéreur pourra ouvrir une porte sur son immeuble; la hauteur de ladite porte ne devant pas excéder celle-ci-dessous fixé pour le mur.

Les frais de création de ce passage dont une ouverture sur la petite traverse au nord est ainsi que sont entretien et toutes réparations seront exclusivement supportés par l'acquéreur.

Ce dernier devra en outre construire à ses frais, un mur de clôture d'une hauteur minimum de deux mètres vingt centimètres en parpaings de 15 cms d'épaisseur recouvert de crépi blanc sur toute sa hauteur.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est précisé:

- que le fonds dominant est celui objet de la présente vente, -

Et que le fonds servant est celui appartenant au vendeur,

figurant au cadastre sous les références suivantes: Section CL

Numéro 227pour 4a 70ca » »

2°) Des servitudes rappelées et créées suivant acte reçu par Maître Sabrina DRIS, lors notaire associé à ISTRES (Bouches-du-Rhône) le 24 novembre 2016,

contenant Etat descriptif de division en volume et Cahier des charges, dont une copie authentique a été publiée au deuxième Service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône) le 12 décembre 2016, volume 2016 P, numéro 8056.

Les parties dispensent expressément le notaire rédacteur des présentes de rappeler audit acte lesdites servitudes, l'EDDV ayant été remis au BENEFICIAIRE préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît et qui déclare en avoir pris connaissance

3°) De la servitude de non concurrence créée aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique GOLA-VASSAL, notaire à AIMARGUES (Gard) avec la participation de Maître Sabrina DRIS, lors notaire à ISTRES, le 29 novembre 2016, contenant vente en l'état futur d'achèvements par LE RESERVANT au profit de la société dénommée IMMO-ISTRES du lot de volume numéro TROIS CENT UN (301) consistant en l'ensemble commercial 1.

Aux termes dudit acte il a été constitué sur les lots de volume numéros 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, et 315, constituant le fonds servant, à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de non concurrence au profit du lot de volume numéro 301 constituant le fonds dominant dont la teneur est ci-après relatée par extrait :

« (...) SERVITUDE DE NON CONCURRENCE

A titre de servitude réelle d'une durée de VINGT (20) ans, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de non concurrence, grevant l'assiette foncière des lots volume constituant le fonds servant et les biens qui y sont ou y seront édifiés, au titre des activités suivantes pour lesquelles le propriétaire du fonds servant s'interdit envers le propriétaire du fonds dominant, ses ayants droit ou ayants cause :

De créer ou exploiter directement ou indirectement, consentir aucun droit d'exploitation au profit de quiconque, à titre onéreux ou gratuit,

S'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait même à titre de simple commanditaire:

- Commerce de détail généraliste à dominante alimentaire (notamment supermarché, superette, épicerie, hardiscount) ; drive; boulangerie, pâtisserie; poissonnerie, coquillages; boucherie, charcuterie, traiteur; fruits et légumes; magasin de produits biologiques.

Si lesdits lots venaient à être divisés sous quelque forme que ce soit, cette stipulation de non concurrence sera maintenue au profit du propriétaire du fonds dominant, de ses ayants droit ou ayants cause, sur l'ensemble des lots issus de ladite division.

Le(s) propriétaire(s) du fonds servant s'oblige(nt) dans tout acte de cession ou de location ou occupation des biens susvisés à reproduire littéralement le texte de la présente clause.

Durée de l'engagement de non concurrence

La présente stipulation de non concurrence s'une durée de VINGT (20) ans à compter de ce jour.

Toutefois elle prendra fin par anticipation a la date à laquelle le propriétaire du fonds dominant, ses ayants droit ou ayants cause, cesseront d'exploiter sur le lot constituant le fonds dominant l'activité de supermarché à dominante alimentaire. La présente constitution de servitude est consentie sans indemnité de part ni d'autre (...) ».

Observation ici faite qu'aux termes du modificatif à l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Roland CEAGLIO, notaire associé à ISTRES (Bouches-du-Rhône) le 31 octobre 2018 sus-visé, le volume numéro 315 a été supprimé et divisé en volumes numéros 316, 317, 318 et 319.

4°) Des servitudes créées aux termes de l'acte contenant modificatif à l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Roland CEAGLIO, notaire à ISTRES (Bouches-du-Rhône), le 19 octobre 2021, en cours de publication au deuxième bureau du Service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE (Bouches-du Rhône) , dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

« (...) »

III – CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE PARTICULIERE
--

Suite au présent modificatif à l'état descriptif de division en volume, il est d'ores et déjà créé la servitude suivante :

Volume numéro TROIS CENT VINGT-DEUX (322)

Servitude active

Le volume 322 bénéficie au rez-de-chaussée d'une servitude de passage piétons. Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures. Son assiette est représentée en hachures marrons sur le plan du rez-de-chaussée-Situation nouvelle.

***Fonds dominant : Volume numéro TROIS CENT VINGT-DEUX (322) Propriétaire :**

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE , REQUERANT aux présentes,
Dont l'origine de propriété est relaté ci-avant.

***Fonds servant : Volume numéro TROIS CENT VINGT-TROIS (323) Propriétaire :**

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE , REQUERANT aux présentes,
Dont l'origine de propriété est relaté ci-avant.

L'assiette de ladite servitude est matérialisée en hachures marrons sur le plan du rez-de-chaussée-Situation nouvelle.

Cette servitude permet le passage piéton au rez-de-chaussée par les propriétaires du Volume numéro TROIS CENT VINGT-DEUX (322), à leurs ayants-droits et préposés, salariés et usagers, locataires et clients, et plus généralement toute personne intéressée, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs des fonds dominants.

L'utilisation de cette servitude ne génère pas de charges, mais ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de la servitude.

Les frais d'entretien, de réparation ou de remise en l'état du passage piétons seront répartis au prorata des utilisateurs.

Ladite servitude est consenti à titre gratuit.

Evaluation

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et la contribution de sécurité immobilière, la présente servitude est évaluée à CENT EUROS (100,00 EUR).

Volume numéro TROIS CENT VINGT-TROIS (323)

Servitude passive

Le volume 322 bénéficie au rez-de-chaussée d'une servitude de passage piétons. Cette servitude sera gratuite et pourra s'exercer en tout temps et heures. Son assiette est représentée en hachures marrons sur le plan du rez-de-chaussée.

***Fonds dominant : Volume numéro TROIS CENT VINGT-DEUX (322) Propriétaire**

:

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE , REQUERANT aux présentes,
Dont l'origine de propriété est relaté ci-avant.

***Fonds servant : Volume numéro TROIS CENT VINGT-TROIS (323) Propriétaire :**

La METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE , REQUERANT aux présentes,
Dont l'origine de propriété est relaté ci-avant.

L'assiette de ladite servitude est matérialisée en hachures marrons sur le plan du rez de-chaussée-Situation nouvelle.

Cette servitude permet le passage piéton au rez-de-chaussée par les propriétaires du Volume numéro TROIS CENT VINGT-DEUX (322), à leurs ayants-droits et préposés, salariés et usagers, locataires et clients, et plus généralement toute personne intéressée, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs des fonds dominants.

L'utilisation de cette servitude ne génère pas de charges, mais ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de la servitude.

Les frais d'entretien, de réparation ou de remise en l'état du passage piétons seront répartis au prorata des utilisateurs.

Ladite servitude est consentie à titre gratuit.

Evaluation

Pour la perception de la taxe de publicité foncière et la contribution de sécurité immobilière, la présente servitude est évaluée à CENT EUROS (100,00 EUR). »

En cas de réalisation de la vente, le BENEFICIAIRE se trouvera subrogé tant activement que passivement dans tous les droits et obligations pouvant résulter de ces servitudes pour le PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance de l'existence de ces servitudes et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le PROMETTANT à ce sujet.

CONTRAT D'ASSURANCE

Il est rappelé qu'en principe l'assurance du BIEN continue de plein droit au profit du BENEFICIAIRE à compter du jour de la vente à charge pour ce dernier d'exécuter les obligations prévues au contrat vis-à-vis de l'assureur conformément à l'article L121-10 du Code des assurances.

Toutefois il est expressément convenu entre les parties que le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de la souscription de toutes polices d'assurances ; il donne instruction au PROMETTANT de résilier, au jour de la régularisation de l'acte authentique de vente, celles qu'il a personnellement souscrites.

ABONNEMENTS

LE BENEFICIAIRE fait son affaire personnelle à compter du jour de l'entrée en jouissance de tous abonnements existants et déclare avoir reçu du PROMETTANT toutes informations sur le contrat de distribution d'électricité.

Le PROMETTANT s'interdit de changer de fournisseur jusqu'à la signature de l'acte de vente.

IMPÔTS ET TAXES

Le BENEFICIAIRE devra acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes les charges fiscales auxquelles ce bien pourra être assujéti.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année courante, il la remboursera au PROMETTANT au prorata temporis sur la base du dernier avis d'imposition connu.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

SITUATION ADMINISTRATIVE

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, le BIEN ne fait pas l'objet d'une procédure tendant à son expropriation totale ou partielle ou à sa réquisition, qu'il n'est pas frappé par un arrêté de péril, d'une injonction de travaux ni d'un arrêté d'insalubrité.

RENSEIGNEMENTS HYPOTHÉCAIRES

Le PROMETTANT déclare, à sa connaissance que le BIEN est libre de toute inscription, transcription, publication, privilège, hypothèque légale spéciale ou mention de nature à empêcher le transfert de son droit de propriété.

DESTINATION

Le PROMETTANT déclare que les locaux sont à **usage commercial** et qu'aucune compensation n'a été effectuée sur LE BIEN de quelque nature que ce soit.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.271-4, I du Code de la construction et de l'habitation, le PROMETTANT a fourni au BENEFICIAIRE, qui le reconnaît, un diagnostic technique comprenant les documents relatés ci-après.

Ces documents ont été établis par un technicien répondant aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code susvisé, ainsi qu'il résulte de l'attestation sur l'honneur, dont une copie est demeurée ciannexée.

En ce qui concerne les diagnostics plomb, amiante et énergie (DPE), le notaire soussigné a vérifié que le diagnostiqueur personne physique disposait de la certification avec/sans mention.

Les parties conviennent que le prix de la présente vente a été fixé en prenant en considération les conclusions de ce diagnostic technique.

Le notaire rappelle que le défaut de production d'un diagnostic obligatoire, ne permet pas au PROMETTANT de s'exonérer de la garantie des vices cachés.

Sur la lutte contre le saturnisme

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est à **usage autre que l'habitation** et n'est donc pas concerné par les dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la santé publique.

Le PROMETTANT déclare qu'à sa connaissance, aucun occupant du BIEN n'a été atteint de saturnisme. Il déclare en outre n'avoir reçu aucune notification de la part du préfet tendant à l'établissement d'un constat en vue de déterminer si le BIEN présente un risque d'accessibilité ou d'exposition au plomb pour ses occupants.

Sur la réglementation relative à l'amiante

Le PROMETTANT déclare que le **permis de construire de l'immeuble** dont dépendent les biens et droits immobiliers vendus a été **délivré après le 1er juillet 1997**. Il n'entre donc pas dans le champ d'application des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique.

Réglementation sur les termites

Le PROMETTANT déclare que le BIEN présentement vendu est situé dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée.

En application de l'article L 133-6 du Code de la construction et de l'habitation un état relatif à la présence de termites établi par le cabinet BUREAU VERITAS D'EXPLOITATION sis à PUTEAUX, 8 Cours du Triangle, le 17 décembre 2021, soit depuis moins de six mois, ne révélant la présence d'**aucun termite** dans le BIEN objet des présentes, est demeuré ci-annexé.

Le notaire soussigné rappelle au PROMETTANT qu'il ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés que si l'état relatif à la présence de termites a moins de six mois au jour de la signature de l'acte authentique de vente. Le PROMETTANT s'engage donc à renouveler cet état si besoin en est pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Réglementation relative à la mэрule

LE PROMETTANT déclare qu'à ce jour LE BIEN vendu n'est pas inclus dans une zone de présence de risque de mэрule au sens de l'article L.131-3 du Code de la construction et de l'habitation et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tel champignon dans LE BIEN vendu.

Il est ici précisé que si un arrêté préfectoral déclare la zone de situation du BIEN vendu comme étant susceptible d'être contaminé par la mэрule avant la date de signature de l'acte authentique, LE PROMETTANT sera tenu de rapporter préalablement à la signature de l'acte authentique, une information ne révélant la présence d'aucune mэрule dans LE BIEN vendu.

Contrôle préalable de l'installation fixe de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est affecté exclusivement à l'usage commercial. En conséquence il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, de produire de diagnostic de l'installation de gaz.

Etat des Risques et Pollutions

LE PROMETTANT déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, que :

Risques naturels

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé les 20 février 1997 et 16 octobre 2019, le ou les risques naturels pris en compte sont : mouvement de terrain, glissement et terrain et pollution des sols.

LE BIEN est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant LE BIEN demeures ci-annexées.

- LE BIEN ne fait pas l'objet de prescriptions de travaux.

Risques miniers

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Risques technologiques

- Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

Radon

- LE BIEN est situé dans une commune définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français comme à potentiel radon, classée en Zone 1 conformément aux dispositions de l'article R.133329 du Code de la santé publique.

Information relative à la pollution des sols

- LE BIEN ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS).

Zone de sismicité

- LE BIEN se situe en zone de sismicité 3. En conséquence il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Catastrophe naturelle, minière ou technologique

- La commune sur laquelle est situé LE BIEN a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, minière ou technologique, ainsi qu'il résulte de l'état des risques et pollutions demeuré ci-annexé.

Sinistre

- LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques, pour lesquels il a fait une déclaration de sinistre auprès de sa compagnie d'assurance.

Nuisances sonores des aérodromes

- LE BIEN est situé hors du périmètre d'exposition délimité par le plan d'exposition au bruit des aérodromes et que par conséquent LE BIEN n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.112-11 du Code de l'urbanisme.

Un état des "Risques et Pollutions" en date du 28 décembre 2021, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

Diagnostic de performance énergétique

LE PROMETTANT déclare qu'il n'y a pas lieu de produire le diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation. En effet LE BIEN n'est pas équipé de l'une des installations mentionnées par l'article R. 134-2 du Code précité ainsi déclaré par LE PROMETTANT (chauffage, production d'eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation etc.).

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

Le PROMETTANT déclare que le BIEN est affecté exclusivement à l'usage commercial. En conséquence il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article

L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

Raccordement au réseau d'assainissement

Le PROMETTANT déclare que l'immeuble est relié au réseau communal d'assainissement.

Le PROMETTANT déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en état de fonctionnement.

Le BENEFICIAIRE déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

INFORMATION DU BÉNÉFICIAIRE EN CAS D'ANOMALIE

LE BENEFICIAIRE déclare ici avoir pris connaissance des anomalies révélées par les diagnostics techniques immobiliers obligatoires dont les rapports sont annexés, et il déclare avoir été informé par le notaire soussigné, préalablement à la signature des présentes, notamment :

- des conséquences de ces anomalies au regard du contrat d'assurance qui sera souscrit pour la couverture de l'immeuble en question,
- de la nécessité, soit de faire effectuer par un professionnel compétent les travaux permettant de remédier à ces anomalies, soit de faire état auprès de la compagnie d'assurance qui assurera le bien, du contenu et des conclusions desdits diagnostics,
- qu'à défaut d'avoir, dans les formes et délais légaux, avisé la compagnie d'assurance préalablement à la signature du contrat d'assurance, il pourrait être fait application de l'article L.113-8 du Code des assurances ci-dessous reproduit, cet article prévoyant la nullité du contrat d'assurance en cas de sinistre.

Et qu'en conséquence, LE BENEFICIAIRE devenu Acquéreur pourrait perdre tout droit à garantie et toute indemnité en cas de sinistre même sans lien avec les anomalies en question.

Reproduction de l'article L.113-8 du Code des assurances :

"Indépendamment des causes ordinaires de nullité, et sous réserve des dispositions de l'article L.132-26, le contrat d'assurance est nul en cas de réticence ou de fausse déclaration intentionnelle de la part de l'assuré, quand cette réticence ou cette fausse déclaration change l'objet du risque ou en diminue l'opinion pour l'assureur, alors même que le risque omis ou dénaturé par l'assuré a été sans influence sur le sinistre.

Les primes payées demeurent alors acquises à l'assureur, qui a droit au paiement de toutes les primes échues à titre de dommages et intérêts.

Les dispositions du second alinéa du présent article ne sont pas applicables aux assurances sur la vie."

INFORMATION DU NOUVEAU PROPRIÉTAIRE AU TITRE DES DIAGNOSTICS

Le notaire soussigné informe LE BENEFICIAIRE que, dans l'hypothèse où il envisagerait de louer LE BIEN, il devra fournir au locataire le dossier de diagnostic technique prévu par l'article 3-3 de la loi du 6 juillet 1989 et les différents décrets subséquents.

Pour ce faire, il est rappelé que les diagnostics dressés à l'occasion des présentes peuvent valablement être utilisés pour la signature du bail d'habitation à condition qu'ils soient toujours en cours de validité au jour de la signature du bail.

ASCENSEUR – RÉGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente les bâtiments et les constructions, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par des obligations de mise en conformité et de contrôle technique.

Le BENEFCIAIRE déclare en faire son affaire personnelle.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION « FORUM DES CARMES »

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISÉE

Aux termes de l'acte contenant division en volumes ci-dessus énoncé, il a été stipulé en TROISIEME PARTIE les statuts de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'IMMEUBLE à laquelle appartiendront de plein droit les propriétaires des volumes dépendant de l'immeuble.

Le PROMETTANT déclare que la première assemblée-générale de l'association syndicale ne s'est pas encore tenue.

Le PROMETTANT déclare n'avoir jamais reçu d'appel de charges de l'association syndicale et qu'il est par conséquent à jour de toutes cotisations mises en recouvrement par l'association.

CONVENTIONS RELATIVES A L'ASSOCIATION SYNDICALE

Syndic provisoire

La première assemblée générale ne s'étant pas encore tenue, la société dénommée SNC KAUFMAN ET BROAD PROMOTION 3 est syndic provisoire.

Lors de la première assemblée générale, le syndic provisoire susmentionné sera chargé de nommer un syndic professionnel.

Engagements

Le BENEFCIAIRE s'engage à exécuter toutes les charges, clauses et conditions contenues dans les statuts de l'association syndicale dont une copie lui a été remise dès avant ce jour ce qu'il reconnaît.

Il est subrogé dans tous les droits et obligations résultant des statuts.

Convention des parties sur la répartition des charges et travaux

S'agissant des dépenses comprises dans le budget prévisionnel de l'ASL

Le PROMETTANT devra régler au Président de l'ASL le jour de la vente les sommes exigibles au titre du budget prévisionnel. Il donne dès à présent mandat au notaire chargé de la notification de la vente au président de l'ASL de payer ces sommes audit Président.

L'ACQUEREUR remboursera au PROMETTANT, au prorata temporis de jouissance, les sommes exigibles au titre du budget prévisionnel payées par le

PROMETTANT. Ce remboursement aura lieu forfaitairement et à titre définitif le jour de la signature de l'acte de vente.

Par conséquent, il ne sera établi aucun compte de régularisation entre PROMETTANT et ACQUEREUR lors de l'apurement des comptes du Président de L'ASL par l'assemblée générale statuant sur l'exercice cette régularisation faisant la perte ou le profit du PROMETTANT et de L'ACQUEREUR.

S'agissant des travaux

Le PROMETTANT prendra en charge les travaux votés antérieurement aux présentes, qu'ils soient exécutés ou non et que leur montant soit exigible ou non.

L'ACQUEREUR prendra en charge les travaux qui viendraient à être décidés à compter de la signature des présentes, dès lors que le PROMETTANT aura mis L'ACQUEREUR en mesure d'assister à l'assemblée de l'ASL en lui adressant, 7 jours à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception la copie de la convocation à cette assemblée, l'ordre du jour et un pouvoir dûment signé à l'effet de prendre part au vote sans aucune restriction. A défaut ces travaux resteront à la charge définitive du PROMETTANT.

Le PROMETTANT remettra à titre forfaitaire et définitif à L'ACQUEREUR, le jour de la vente, le montant des travaux lui incombant mais non encore exigible et L'ACQUEREUR devra répondre des futurs appels de fonds, quelque soit leur montant et sans recours contre le PROMETTANT.

S'agissant du trop ou moins perçu sur provisions : Remboursement forfaitaire sur les charges

Les remboursements ci-dessus auront lieu à titre forfaitaire et à titre définitif.

Par conséquent, il ne sera établi aucun compte de régularisation entre LE PROMETTANT et L'ACQUEREUR lors de l'apurement des comptes du Président de l'ASL par l'assemblée générale statuant sur l'exercice cette régularisation faisant la perte ou le profit du PROMETTANT et de L'ACQUEREUR.

Notification de la vente

Les parties reconnaissent avoir été averties de la nécessité d'informer l'association syndicale de la présente mutation afin qu'il puisse être procédé à l'arrêté du compte du PROMETTANT et à la mise à jour du fichier des membres de l'association.

En conséquence, l'avis de mutation prévu par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004, sera adressé au Président de l'association syndicale susnommé, lors de la signature de l'acte authentique.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE BIEN VENDU

INFORMATION RELATIVE À LA CONSTRUCTION, AUX AMÉNAGEMENTS ET AUX TRANSFORMATIONS

Construction

1°) Arrêté de permis de construire n° PC 13047 11 G0020

Un arrêté de permis de construire a été délivré à la Société RMB INVESTISSEMENT par la Mairie de ISTRES, le 6 février 2012, sous le numéro PC 13047 11 G0020, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"Vu la demande susvisée,

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants et L 425-1 et R 425-1, et R 431-24,

Vu la loi du 2 mai 1930 modifiée, relative à la protection des Monuments et des Sites,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dit loi S.R.U. modifiée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, Urbanisme et Habitat,

Vu l'article 18 de la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983, portant modification du statut des Agglomérations Nouvelles,

Vu le plan d'occupation des sols de la commune d'Istres, révisé le 27 novembre 1995, mis à jour les 27 mai 1997, 12 novembre 1997, 4 juin 1998, 23 novembre 1999, 18 octobre 2002, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 26 juin 2009 et modifié les 4 décembre 1997, 19 décembre 1997, 29 juillet 1999, 15 décembre 2000, 15 juin 2001, 26 juin 2002, 30 juin 2003, le 19 décembre 2003, le 24 mars 2006 et le 5 février 2010, le 28 avril 2011 et 28 septembre 2011,

Vu la situation du projet, en zone UApM du Plan d'Occupation des Sols de la Commune d'ISTRES,

Vu le code de l'Urbanisme, article L 332-6-1-2, relatif aux contributions des dépenses d'équipements publics qui prévoit dans son second alinéa, la participation pour raccordement à l'égout à l'article L 1331-7 du code de la santé publique,

Vu la délibération n° 487/03 du Comité Syndical, instaurant la participation pour raccordement à l'égout au bénéfice du SAN Ouest Provence sur la commune de la ville d'Istres,

Vu la délibération du Comité Syndical n° 165/08 actualisant la participation pour raccordement à l'égout au bénéfice d'Ouest Provence sur le territoire de la Ville d'Istres,

Vu la délibération n° 88/11 du Conseil Municipal de la commune d'ISTRES, en application de l'article L 5333-3 du code général des collectivités territoriales, formulant un avis favorable au permis de construire, en date du 15 avril 2011,

Vu la délibération 020/04 du Conseil Municipal, du 12 février 2004, relative à la participation pour non réalisation d'aires de stationnement,

CONSIDERANT que le pétitionnaire déclare et justifie être dans l'impossibilité technique de réaliser la totalité des places de stationnement correspondant au besoin de la construction, soit 578 places de parking au total. Il est fait application de l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme pour ce qui concerne les 94 places manquantes,

Vu la délibération n° 437-11 en date du 19 décembre 2011, le Comité Syndical de Ouest Provence a décidé d'engager la procédure de déclassement de 7 281 m² correspondant aux parcelles cadastrées CL n° 200, 255, 256, 212, 42, 40, 41, 39, 206, 6, 199, 26, 15, 7, 234, 247, 248, 251 et constituant des parkings et des aires de jeux publics sur la commune d'Istres,

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial en date du 30 mars 2010,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-commission Départementale d'Accessibilité des personnes handicapées, en date du 19 avril 2011,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Sous-commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du public, en date du 3 mai 2011,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la régie intercommunale de collecte et valorisation des déchets du San Ouest Provence en date du 4 mai 2011,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service E.R.D.F. en date du 29 juin 2011,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France en date du 11 juillet 2011,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Services des Eaux de Provence en date du 17 octobre 2011,

Vu l'avis favorable de la Direction des Services Techniques Municipaux en date des 18 avril 2011 et 21 octobre 2011,

Vu l'avis du Maire réputé favorable,

Vu l'étude d'impact, pièce constitutive du permis de construire,

Vu l'arrêté ci-joint en date du 17 novembre 2011, du Préfet de Région, Direction régionale des affaires culturelles – service Archéologie ,qui prescrit une fouille préventive préalable,

Vu l'avis favorable de l'autorité environnementale, conformément aux articles L 122-1 et R 122-1 du code de l'environnement, en date du 12 août 2011,

Vu l'évaluation des incidences au titre de l'article L 414-4 du code de l'environnement déposée le 2 novembre 2011,

Vu l'enquête publique relative au projet d'aménagement du complexe du Forum des Carmes comportant plus de 10.000 m² de SHON conformément à l'article L et R 123-1 du code de l'environnement qui s'est déroulée du 1er décembre 2011 au 5 janvier 2012,

CONSIDERANT les conclusions du commissaire enquêteur en date du 2 février 2012 qui émet un avis favorable sous réserve, avec recommandations, sur le projet d'aménagement du complexe du Forum des Carmes,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : Les recommandations et les réserves mentionnées par le commissaire enquêteur dans ses conclusions ci-jointes devront être prises en compte.

Article 3 : Les prescriptions ci-jointes émises par l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 11 juillet 2011 devront être strictement respectées.

Article 4 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la participation pour raccordement à l'égout pour un montant total de 61.877,00 euros (soit 825 euros x 65 logements soit 53.625,00 euros) et (8.252 euros pour une construction nécessitant un raccordement au réseau d'eau potable de diamètre 40 mm), participation qui sera perçue par le S.A.N.

Article 5 : Conformément à l'article L 123-12 alinéa 3 du code de l'urbanisme, il est mis à la charge du pétitionnaire une participation financière en raison de l'absence de réalisation du nombre de places de stationnement requis pour son opération, soit 94 places x 6749,80 euros, soit un total de 684.481,20 euros. Cette participation devra être versée à la commune en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L 3327-1 du code de l'urbanisme.

Article 6 : Les prescriptions ci-jointes formulées par les services consultés devront être strictement respectées, à savoir :

- *Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les Risques d'Incendie et de Panique dans les Etablissements Recevant du Public (voir procès-verbal cijoint),*
- *Sous-Commission Départementale d'Accessibilité des Personnes Handicapées (voir procès-verbal ci-joint),*
- *ERDF. La puissance retenue pour l'instruction de ce dossier qui est de 40 x 6 kVA monophasé, 25 x 9 kVA monophasé, 24 x 12 kVA monophasé, 120 kVA triphasé et 2 x 26 kVA triphasé,*
- *Régie Intercommunale de Collecte et Valorisation des Déchets. Le procédé de collecte sera effectué par cuves semi enterrées de 4 mètres cubes. Le demandeur devra réaliser deux points de collecte sur l'ensemble du projet. Chaque point sera équipé d'une cuve à ordures ménagères, d'une cuve à verre et d'une cuve à journaux/revues/magazines et emballages ménagers recyclables. Ainsi le premier point de collecte sera installé Place des Carmes et le second sera situé à l'angle du boulevard de Vauranne et de la rue Joseph Tournon.*
- *Les Eaux de Provence (voie avis ci-joint).*
- *La Direction des Services Techniques Municipaux (voir leur avis ci-joints des 18 avril et 21 octobre 2011).*

Article 7 : Avant leur ouverture au public, une fois l'activité des commerces connue, le pétitionnaire devra déposer une autorisation de travaux au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Construction et de l'Habitation.

Article 8 : La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) devra être accompagnée d'une attestation d'accessibilité, établie par un contrôleur technique, titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir ou par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence et d'indépendance, déterminés par l'article L 111-7-4 du code de la construction et de l'habitation.

A ISTRES le 06 FEV. 2012.

Ce permis a été régulièrement affiché en mairie, ainsi qu'il résulte d'un courrier de la ville de ISTRES en date du 24 mai 2012, et sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat dressés par Maître Olivier MAYOR, huissier de justice à AIX EN PROVENCE, les 8 février 9 mars et 10 avril 2012.

Ce permis n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait, ainsi qu'il résulte d'un courrier du SAN OUEST DE PROVENCE, en date du 24 mai 2012.

Lesdites pièces ont été annexées à un acte reçu par Maître Sabrina DRIS, notaire à ISTRES, le 24 novembre 2016, contenant Etat descriptif de division en volume.

2°) Transfert partiel du permis de construire

Le transfert partiel du permis de construire sus visé a été délivré par le SAN OUEST PROVENCE en date du 28 février 2013, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"Vu la demande de transfert susvisée,

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants et L 425-1 et R 425-1, et R 431-24,

Vu la loi du 2 mai 1930 modifiée, relative à la protection des Monuments et des Sites,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dit loi S.R.U. modifiée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, Urbanisme et Habitat,

Vu l'article 18 de la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983, portant modification du statut des Agglomérations Nouvelles,

Vu le plan d'occupation des sols de la commune d'Istres, révisé le 27 novembre 1995, mis à jour les 27 mai 1997, 12 novembre 1997, 4 juin 1998, 23 novembre 1999, 18 octobre 2002, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 26 juin 2009 et modifié les 4 décembre 1997, 19 décembre 1997, 29 juillet 1999, 15 décembre 2000, 15 juin 2001, 26 juin 2002, 30 juin 2003, le 19 décembre 2003, le 24 mars 2006 et le 5 février 2010, le 28 avril 2011, 28 septembre 2011 et le 18 décembre 2012,

Vu la situation du projet, en zone UApm du Plan d'Occupation des Sols de la Commune d'ISTRES,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune d'Istres, émettant un avis favorable N° 26/13 dans sa séance du 31 janvier 2013,

Vu l'arrêté du Président du San OUEST PROVENCE, du 6 février 2012, accordant le permis de construire initial pour la réalisation du "FORUM DES CARMES" : programme immobilier complexe comprenant un équipement public, des commerces, des logements (65), un ensemble de parkings et démolition de bâtiments,

Vu la demande de transfert partiel du permis de construire en cours de validité déposée le 14/02/2013 par la VILLE D'ISTRES représentée par Monsieur François BERNARDINI,

Vu l'acceptation du 11/02/2013 de RMB INVESTISSEMENT représenté par Monsieur René MONTESINO de transférer partiellement son permis de construire,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire dont le titulaire est RMB INVESTISSEMENT représenté par Monsieur René MONTESINO est transféré partiellement conformément à la demande susvisée au bénéfice de la VILLE D'ISTRES représentée par Monsieur François BERNARDINI.

Article 2 : Le présent arrêté de transfert partiel ne modifie pas la période de validité du permis d'origine dont toutes les prescriptions et autres obligations sont maintenues.

A ISTRES le 28 FEV. 2013."

Ce transfert partiel de permis de construire a fait l'objet d'un recours gracieux de la part de l'association "Agir pour Istres", du Ranquet à Entressen, en date du 25 avril 2013, suivant courrier ci-joint adressé au SAN OUEST PROVENCE et qui demeurera

annexé après mention. Ce recours, notifié au SAN OUEST PROVENCE le 26 avril 2013 a fait l'objet d'un rejet implicite deux mois après son enregistrement, soit le 26 juin 2013.

Cet arrêté n'a fait l'objet d'aucun recours contentieux, ainsi qu'il résulte d'un courrier en date du 30 octobre 2013.

Ce transfert de permis de construire a été régulièrement affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte de deux procès-verbaux de constat dressés par Maître Grégory BECHEIRON, huissier de justice à SALON DE PROVENCE, les 15 mars et 16 avril 2013.

Lesdites pièces ont été annexées à un acte reçu par Maître Sabrina DRIS, notaire à ISTRES, le 24 novembre 2016, contenant Etat descriptif de division en volume.

3°) Déclaration d'ouverture de chantier

Le déclaration d'ouverture de chantier a été déposée auprès des services d'urbanisme de la Mairie d'ISTRES le 12 août 2013. Lesdites pièces ont été annexées à un acte reçu par Maître Sabrina DRIS, notaire à ISTRES, le 24 novembre 2016, contenant Etat descriptif de division en volume.

4°) Sur le permis modificatif n° PC 013047 11 G0020 M 02

La commune d'ISTRES a obtenu un permis modificatif numéro PC 013047 11 G 020 M02 en date du 2 juin 2015.

L'objet dudit permis de construire modificatif est littéralement reporté ci-après, savoir :

« MODIFICATIF AU PERMIS DE CONSTRUIRE DU PARKING DU FORUM DES CARMES :

- *Modification du tracé des carreaux de ventilation du parking du sous-sol ;*
- *Ajout colonnes sèches : Bd Vauranne, A. Briand et rue Tournon ;*
- *Suppression emprise de la Parabière dans celle du parking et dévoiement Bd de Vauranne ; Liaison entre l'ancien et le nouveau parking ;*
- *Liaison entre ancien et nouveau parking ;*
- *Nouvelle répartition des places de stationnement ;*
- *Création d'un ascenseur entre parking R-2 et R-1 rue des Carmes, restructuration cheminements piétons et locaux techniques RDC ;*
- *Mise en place nouvelles places de parkings suite à suppression rampe R-2 et emprise Parabière (R-1 et R-2) ;*
- *Prolongement escalier et ascenseur vers niv. R-2 et R-1 côté Bd A. Briand ;*
- *Liaison centrale avec le mail ; mise en place d'une porte desservie au réseau incendie ;*
- *Création d'un sas R-2 et R-1 rue J. Tournon ;*
- *Restructuration sas escalier Bd A. Briand ;*
- *Elargissement rampe entre R-2 et R-1 suite suppression emprise de la Parabière ;*
- *Création d'un local gestion de l'ancien parking ;*
- *Redécoupage de la cuve sprinkler et création d'un local source SPK ; Mise en place d'un poteau incendie ;*
- *Modification de façades ».*

Ce permis de construire modificatif a été régulièrement affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte de deux procès-verbaux de constat dressés par Maître Amélie SALTEL, huissier de justice à SALON DE PROVENCE, les 29 juillet et 2 octobre 2015 2013.

Lesdites pièces ont été annexées à un acte reçu par Maître Sabrina DRIS, notaire à ISTRES, le 24 novembre 2016, contenant Etat descriptif de division en volume.

5°) Sur la déclaration d'achèvement et de conformité du Transfert partiel suivi du permis modificatif PC 01304711G0020 M2 du permis de construire de la Commune d'ISTRES

La Commune d'ISTRES a déposé le 15 avril 2016 au service compétent la déclaration d'achèvement et de conformité de l'arrêté de transfert du permis de construire délivré sous le numéro PC 13047 11 G0020 T1 en date du 28 février 2013. Les travaux ont été déclarés achevés depuis le 30 juin 2015.

Le certificat attestant de la conformité des travaux a été délivré par Monsieur le Président de la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE le 13 juillet 2016.

Lesdites pièces ont été annexées à un acte reçu par Maître Sabrina DRIS, notaire à ISTRES, le 24 novembre 2016, contenant Etat descriptif de division en volume.

6°) Sur le permis de construire obtenu par la Société KAUFMAN ET BROAD MEDITERRANEE

Un arrêté de permis de construire a été délivré à la Société KAUFMAN ET BROAD par la Mairie d'ISTRES, le 22 août 2016, sous le numéro PC 013 047 16 G0024, pour la réalisation d'un ensemble bâti composé de huit bâtiments en R+3, R+2, R+1 regroupant en RDC 2 surfaces commerciales, douze commerces, un local tertiaire, et en étage 120 logements en accession, le tout étant construit sur une dalle de parking existante.

Ledit permis de construire comprenant une surface de plancher de 13645 m2, 120 logements pour une destination « habitation, bureaux commerces et portant sur les références cadastrales CL 20, CL21, CL 247, CL 296, CL 297, CL 299, CL 300, CL 301, CL 302, CL 303, CL 304, CL 305, CL 306.

Ce permis a été régulièrement affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte de deux procès-verbaux de constat dressés par Maître Véronique CHAMPION, huissier de justice associé à MARSEILLE (13006) 41, Boulevard Paul PEYTRAL, le 23 août 2016 et le 21 septembre 2016.

Cet arrêté de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ainsi qu'il résulte d'un courrier émanant de la Métropole AIX-MARSEILLE Provence en date du 3 novembre 2016.

Cet arrêté de permis de construire n'a fait l'objet d'aucun retrait administratif, ainsi qu'il résulte d'un courrier de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE en date du 3 novembre 2016.

Lesdites pièces ont été annexées à un acte de dépôt de pièces reçu par Maître Sabrina DRIS, notaire à ISTRES, le 24 novembre 2016.

7°) Transfert du permis de construire n° PC 013 047 16 G0024

Le transfert du permis de construire sus visé, au profit de la SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3, a été déposé auprès du service d'urbanisme de la Ville d'ISTRES, le 11 octobre 2016, sous le n° PC 013 047 16 G0024 T01.

Le VENDEUR déclare que ledit transfert de permis de construire a été délivré par la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE le 22 novembre 2016.

Ladite pièce a été annexée à un acte de dépôt de pièces reçu par Maître Sabrina DRIS, notaire à ISTRES, le 24 novembre 2016.

Ce transfert de permis a été régulièrement affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat dressés par Maître Véronique CHAMPION, huissier de justice associé à MARSEILLE (13006) 41, Boulevard Paul PEYTRAL, le 23 novembre 2016, 15 décembre 2016 et le 27 janvier 2017.

8°) Ouverture du chantier

La déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la Mairie d'ISTRES le 24 novembre 2016.

Lesdites pièces ont été annexées à un acte de dépôt de pièces reçu par Maître Sabrina DRIS, notaire à ISTRES, le 24 novembre 2016.

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes, se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

9°) Permis de construire modificatif n° PC 013 047 16 G 0024 M 02

La société dénommée SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 a obtenu un permis modificatif numéro PC 013 047 16 G 0024 M 02 en date du 16 août 2017.

La surface de plancher et le nombre de bâtiments étant inchangé.

L'objet dudit permis de construire modificatif est littéralement reporté ci-après, savoir :

« Pour :

Modification du nombre de logements, 139 au lieu de 120 Ajout de 2 postes transformateurs – Modification accès zone livraison SC1 – Suppression d'arbres – Diverses modifications de façades – Modifications de l'emprise du bassin de rétention ».

Et les termes dudit permis de construire modificatif sont ci-après littéralement rapportés :

« Monsieur le Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi S.R.U. modifiée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, Urbanisme et Habitat;

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR;

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRE;

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques;

Vu les lois du 2 mars 1930 modifiée et du 23 février 1943 relatives à la protection des Monuments et des Sites ;

Vu l'article 2 du décret n°79-180 du 6 mars 1979 instituant les services départementaux de l'architecture et du patrimoine;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Istres, approuvé le 26 juin 2013, par délibération du Conseil Municipal n°231/13, actée en sous-préfecture le 27 juin 2013, modifié par modification simplifiée du 20 février 2015, mis à jour par arrêtés municipaux n°877/15 du 15 juillet 2015 et

n°1610/2016 du 9 novembre 2016, et modifié par la modification n°1 approuvée par délibération n°39/16 du 2 mars 2016 et modification n°2 approuvée par délibération n°189116 du 16 juin 2016;

Vu la situation du projet, en zone UApm du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Istres;

Vu le permis de construire d'origine délivré le 22 août 2016,

Vu le transfert total délivré le 22 novembre 2016,

Vu la demande de permis de construire modificatif en date du 14 avril 2017 **portant sur la modification du nombre de logements, 139 au lieu de 120, sur l'ajout de 2 postes transformateurs, sur la modification accès zone livraison SC1, sur la suppression d'arbres, sur diverses modifications de façades et sur la modification de l'emprise du bassin de rétention.**

Vu les pièces supplémentaires déposées le 12 mai 2017 ;

Vu l'avis favorable, avec prescriptions, du service SUEZ - Eaux de Provence, en date du 17 mai 2017;

Vu l'avis favorable, avec prescriptions, du service Eau et Assainissement de la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE, en date du 23 mai 2017;

Vu l'avis favorable des Services Techniques Municipaux, en date du 24 mai 2017;

Vu les avis favorables, avec prescriptions, de la Direction Départementale des Services d'incendie et de Secours, en date du 5 et 6 juin 2017;

Vu l'avis favorable, avec prescriptions, d'ENEDIS-ERDF, en date du 8 juin 2017;

Vu l'avis favorable avec prescriptions, de la Régie Intercommunale de Collecte et de Valorisation des Déchets, en date du 19 juin 2017;

Vu l'avis favorable, avec prescriptions, de la commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées dans les établissements recevant du public, en date du 6 juillet 2017;

Vu l'accord assorti de prescriptions, de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 25 juillet 2017;

Vu l'avis réputé favorable du Conseil Municipal de la commune d'Istres;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole, en date du 17 mars 2016, relative à l'élection de Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Président de la Métropole Aix-Marseille Provence;

Vu l'arrêté du Président de la Métropole Aix-Marseille-Provence n° 17/171/CM du 12 juin 2017, donnant délégation de signature à Madame Laurence DARDALHON, Chargée de l'administration métropolitaine du territoire d'Istres-Ouest Provence;

Considérant que le projet est situé dans le champ de visibilité d'immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques « Eglise Notre-Dame de Beauvoir—Porte d'Arles »;

Considérant l'article L332-15 du Code de l'urbanisme relatif aux équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ;

Considérant que l'alimentation en électricité du projet nécessite la réalisation d'une extension du réseau électrique de 2x80 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération;

Considérant l'acceptation du demandeur, de prendre en charge le financement des travaux d'extension du réseau ERDF nécessaires à l'alimentation en électricité du projet, par lettre d'engagement en date du 17 juillet 2017.

Considérant l'article L 152-6 du code de l'urbanisme qui précise « qu'il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, peut par décision motivée déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnements applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité »;

Considérant que le projet, objet de la demande de permis de construire porte notamment sur la réalisation d'un programme de 139 logements ;

Considérant que le projet en ce qu'il est situé en centre-ville et en ce qu'il comprend des logements de typologies différentes, des commerces et des bureaux, concourt à la redynamisation du centre-ville dans un objectif de mixité sociale;

Considérant que le projet est situé à 490 mètres de la gare SNCF et à 350 mètres de la gare routière;

Considérant que la gare SNCF en ce qu'elle bénéficie de connexions avec les principales gares (Miramas, Marseille) et pôles d'emplois, dispose d'une desserte de bonne qualité;

Considérant par ailleurs, que la zone du projet bénéficie d'une bonne desserte par les transports collectifs en ce qu'elle est desservie directement par cinq lignes de bus dont une ligne de liaison, une ligne d'armature et trois lignes de desserte locale, avec une fréquence régulière, ainsi qu'une desserte par navette desservant l'hypercentre;

Considérant que la demande de dérogation ne porte que sur 46 places manquantes affectées aux logements sur les 146 places devant être réalisées au titre des logements du projet; que la dérogation aux obligations de création d'aires de stationnement ne porte donc que sur 31% des places devant être réalisées;

Considérant de ce fait, qu'il peut être fait application de l'article L 152-6 4° alinéa;

ARRETE

ARTICLE 1: Le Permis de Construire Modificatif est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2: Le projet étant situé dans le champ de visibilité d'immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France constitue un avis **CONFORME**.

Le pétitionnaire devra impérativement respecter les prescriptions motivées (1) et les recommandations ou observations éventuelles (2) émises par l'Architecte des Bâtiments de France, dans son avis ci-joint

- 1/ Le traitement de l'angle Sud de l'entrée de l'opération sur le boulevard de la République doit être traité de manière noble: enduit qualitatif sur le pignon aveugle, par exemple avec modénature en trompe-l'oeil reprenant le décor en symétrie. Les poubelles seront déplacées ou dissimulées.

- 2/ Traitement de toiture de la surface commerciale n°2: l'étanchéité recouverte de gravillons n'est pas en harmonie avec la reste de l'opération (c'est bien visible sur l'insertion dans le site). Il convient de rechercher, en phase chantier, une solution plus architecturale soit de retourner la bardage de façade pour en faire un volume homogène, soit de poser des dalles sur plots d'une couleur qui se fonde dans les tuiles. Attention au garde-corps, imposé par la réglementation, qui ne devra pas être visible.

- 3/ Les couleurs des enduits et menuiseries et la qualité de la pierre de façade, côté boulevard de la République feront l'objet d'une présentation en phase chantier avec les services de la ville et l'ABF, sur échantillons de formats plus importants.

ARTICLE 3: Le pétitionnaire financera l'extension du réseau ERDF comme précisé dans son engagement du 17/07/2017, conformément à l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, relatif à la réalisation et aux équipements propres dont la réalisation peut être exigée des bénéficiaires d'autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 4: Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par le service ERDF dans son avis ci-joint, notamment concernant la puissance retenue pour l'instruction de ce dossier qui est de 1924 kVA triphasé.

Par ailleurs, cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si les constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

ARTICLE 5: Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions émises par :

- SUEZ - Eaux de Provence.
- Le service Eau et Assainissement.
- La régie intercommunale de collecte et valorisation des déchets : « Les habitations seront desservies par 4 points équipés de colonnes enterrées ainsi positionnées: 1

colonne QM côté Bd de la République, 3 colonnes (OM, EMR, VERRE) côté Bd Jean Marie L'Huillier vers le commissariat, 3 colonnes (OM, EMR, VERRE) côté Jean Marie L'Huillier vers surface commerciale et 3 colonnes (OM, EMR, VERRE) côté Aristide Briand, avec aménagement des voies pour faciliter le stationnement du camion-grue de collecte».

- La Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours, dans leurs avis ci-joints.

ARTICLE 6: Le présent arrêté n'apporte aucun changement à la période de validité du permis de construire d'origine, dont les prescriptions et autres obligations sont maintenues.

ARTICLE 7 : Dès la fin de la totalité des travaux, le pétitionnaire devra obligatoirement déposer la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DMCT) en 3 exemplaires en mairie d'Istres, accompagnée des attestations suivantes /

- AT.1 L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-3 du code de l'urbanisme].

- AT.3 L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme].

- L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].

Marseille, le 16 AOUT 2017 ».

Ce permis de construire modificatif a été régulièrement affiché sur le terrain ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat dressés par Maître TAUPIN Emmanuelle, huissier de justice à AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône), les 18 août 2017, 20 septembre 2017 et 18 octobre 2017.

Il résulte d'un courrier émanant de la Métropole AIX-MARSEILLE Provence en date du 3 novembre 2017 de l'absence de recours contentieux.

Cet arrêté de permis de construire modificatif n'a fait l'objet d'aucun retrait administratif ainsi qu'il résulte d'un courrier émanant de la Métropole AIX-MARSEILLE Provence en date du 20 novembre 2017.

Lesdites pièces ont été annexées à un acte de dépôt de pièces complémentaires reçu par Maître Roland CEAGLIO, notaire à ISTRES, le 21 novembre 2017.

10°) Permis de construire modificatif n° PC 013 047 16 G 0024 M 03

La société dénommée SNC KAUFMAN & BROAD PROMOTION 3 a obtenu le 30 avril 2019 sous le numéro PC 013 047 16 G 0024 M 03 un permis de construire modificatif.

La surface de plancher et le nombre de bâtiments étant inchangé.

L'objet dudit permis de construire modificatif est littéralement reporté ci-après, savoir :

« Modification du nombre de logements, 138 au lieu de 139.

La surface commerciale n°2 est divisée en deux surfaces commerciales.

Modification de la toiture de la SC2.

Reprise de l'implantation du bâtiment G.

Modification de certaines ouvertures ou traitements en façade.

Les zones techniques revues au-dessus du local tertiaire et C7/8, ainsi que prises d'air en toiture des bâtiments C et D La position des bornes de tri ».

Et les termes dudit permis de construire modificatif sont ci-après littéralement rapportés :

« **VU** la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, dite loi « Solidarité et Renouvellement Urbain », modifiée par la loi n°2003- 590 du 2 juillet 2003, dite loi « Urbanisme et Habitat » et la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant « Engagement national pour le logement »

VU la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite loi « Grenelle I », complétée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II » et plus particulièrement les dispositions de l'article 4 relatives à la Réglementation Thermique ;

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR »

VU la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées;

VU le porter à connaissance (Risque feu de forêt) du Préfet de La Région P.A.C.A. du 23 mai 2014 relatif aux études techniques sur le risque feu de forêt auquel est exposé la Commune d'Istres ;

VU la loi modifiée du 31 décembre 1913 sur la protection des Monuments Historiques

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, L. 425-3, L. 425-4, R. 421-1 et suivants, R. 425-1, R. 425-15, R. 425-15-1 ;

VU le décret n°2015-1085 du 28/08/2015 portant création de la Métropole Aix-Marseille Provence;

VU la délibération n°URB 037-2376/17/CM du Président de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 13/07/2017, approuvant la restitution de la compétence en matière d'autorisation de droit des sols en zac et pour les opérations de plus de trente logements au bénéfice des communes membres du Territoire Istres-Ouest Provence;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Istres approuvé le 26 juin 2013, mis en révision générale par délibération du Conseil Municipal n°275/14 du 25/09/2014, mis à jour par arrêté municipal n°5/18 du 15/10/2018;

VU la modification n°1 du PLU, approuvée par délibération du Conseil Municipal n°39/16 du 02/03/2016;

VU la modification simplifiée n°2 du PLU, approuvée par délibération du Conseil Municipal n°189/16 du 16/06/2016;

CONSIDERANT la situation du projet en zone UA du Plan Local d'Urbanisme, secteur UApm, correspondant au secteur à plan masse du Forum des Carmes;

CONSIDERANT l'arrêté du Président de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 22/08/2016 ayant accordé le permis de construire initial ;

CONSIDERANT l'arrêté du Président de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 22/11/2016 ayant accordé le transfert du permis de construire au bénéfice de la SNC KAUFMAN et BROAD PROMOTION 3 ;

CONSIDERANT la Déclaration d'Ouverture de chantier du 24/11/2016;

CONSIDERANT l'arrêté du Président de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 16/08/2017 ayant accordé le permis de construire modificatif M02 ;

CONSIDERANT l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 01/04/2019;

CONSIDERANT l'avis favorable avec réserves de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours des Bouches du Rhône, en date du 09/01/2019;

CONSIDERANT l'avis favorable avec réserves de la Commission Communale d'Accessibilité aux Personnes Handicapées en date du 05/12/2018;

CONSIDERANT la demande de permis de construire modificatif M03 susvisée concernant la modification du nombre de logements, 138 au lieu de 139. La surface commerciale n°2 est divisée en 2 surfaces commerciales. Modification de la toiture de la SC2. Reprise de l'implantation du bâtiment G. Modification de certaines ouvertures ou traitement en façade. Les zones techniques sont revues au-dessus du local tertiaire et C7/8, ainsi que prises d'air en toiture des bâtiments C et D. La position des bornes de tri. (ATn°013 047 18G0055);

ARRETE

ARTICLE 1: Le permis de construire modificatif est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 2 : Les prescriptions énoncées par l'arrêté susvisé accordant le permis de construire initial demeurent en vigueur.

ARTICLE 3 : Le présent permis de construire modificatif ne porte pas modification du délai de validité du permis initial.

ARTICLE 4: Les prescriptions ci-jointes, contenues dans l'étude annexée au procès-verbal de la Commission Communale d'Accessibilité aux Personnes Handicapées devront être strictement respectées.

ARTICLE 5 : Les prescriptions ci-jointes, contenues dans l'étude de la Direction départementale des Services d'incendie et de Secours des Bouches du Rhône, devront être scrupuleusement respectées.

ARTICLE 6 : La Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux devra être accompagnée de :

- L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'article R. 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-3 du Code de l'Urbanisme].

- Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article R. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L.563-1 du code de l'environnement [Art. R.462-4 du Code de l'Urbanisme].

- L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du Code de l'Urbanisme].

- L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique prévue par l'article R. 111-4-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-3 du Code de l'Urbanisme].

ISTRES, le 30 avril 2019 ».

Ce permis de construire modificatif a été régulièrement affiché sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat dressés par Maître TAUPIN Emmanuelle, huissier de justice à AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône), les 17 mai 2019, 20 juin 2019 et 22 juillet 2019.

11°) Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux et Attestation de Non-Contestation de la Conformité des Travaux

Aux termes de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 04 juin 2020 déposée à la Mairie d'ISTRES (13800) le 09 juin 2020, les travaux ont été déclarés achevés le 15 mai 2020.

L'Attestation de Non-Contestation de la Conformité des Travaux est en date du 03 juin 2021.

Une copie de ces documents demeure jointe et annexée aux présentes.

Assurances-construction

Le BIEN objet des présentes, étant achevé depuis moins de dix ans, il est soumis aux dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil relatives aux diverses garanties et responsabilités attachées à cette construction.

Elles consistent en :

- La garantie décennale souscrite par le maître de l'ouvrage et les participants à l'acte de construire et dont la mise en jeu nécessite la preuve d'un défaut de construction.

- L'assurance dommages-ouvrages souscrite par le maître de l'ouvrage pour fournir les fonds nécessaires à la réparation des dommages à la construction, en dehors de toute recherche de responsabilité.

I – Absence d'Assurance dommages-ouvrage souscrite par le constructeur de la dalle

Aux termes de l'acte d'acquisition du VENDEUR aux présentes reçu par Maître Sabrina DRIS, lors notaire associé à ISTRES (Bouches-du-Rhône) le 24 novembre 2016 dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau du Service de la publicité foncière de AIX EN PROVENCE (Bouches-du-Rhône) le 12 décembre 2016, volume 2016 P, numéro 8065, il a été stipulé ce qu'il suit littéralement rapporté par extrait :

« (...) ASSURANCES DOMMAGES OUVRAGE – RESPONSABILITE CONSTRUCTEUR

I/- Concernant les lots de Volume n° 301 à n° 315, n° 401 à n° 403, n° 501 à n° 510, n° 600, n° 700 et n° 800

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions du Code des assurances, dont il résulte notamment :

- en vertu de l'article L. 241-1, alinéa 1, « Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil doit être couverte par une assurance » ;

- en vertu de l'article L. 241-2, « Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de construction doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les travaux de construction sont réalisés en vue de la vente » ;

- en vertu de l'article L. 242-1, alinéa 1, « Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction, doit souscrire, avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du Code civil ».

II/- Concernant le lot de Volume n° 100 et la dalle au sol

Le VENDEUR déclare que les travaux de la dalle au sol et du volume n° 100, consistant en des parkings pour le Forum des Carmes, ont été effectués par la Société FDO MEDITERRANEENNE sis à CHATEAUNEUF-LES-MARTIGUES (13220) 1, avenue de la Moutte – ZI de la Valampe, dont l'ensemble des pièces administratives du dossier « Marché Forum des Carmes » ont été déposées en sous-préfecture d'ISTRES le 2 août 2016 et dont un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Figure notamment dans ledit dossier administratif, savoir :

- une attestation sur l'honneur du Président de la Société FDO MEDITERRANEENNE,

- un extrait k-bis de ladite Société,

- les certificats annuels,

- les attestations d'assurance décennale et civile du constructeur, - une attestation

Qualibat.

LE VENDEUR déclare qu' aucune assurance dommages ouvrage n'a été souscrite.

Le propriétaire ayant construit le BIEN, restera soumis à l'obligation de réparation des sinistres relevant de ces assurances.

De son côté, L'ACQUEREUR déclare :

- avoir requis le notaire rédacteur des présentes de régulariser la présente mutation en l'absence d'assurance dommages ouvrage.

- s'être rendu compte des conséquences pouvant en résulter en cas de survenance d'un dommage susceptible d'être couvert par cette assurance et de ses obligations d'information en cas de mutation ultérieure du bien pendant la période de dix ans à compter de la réception des travaux,

- décharger en conséquence le notaire rédacteur des présentes de toutes responsabilités à ce sujet

- avoir reçu par le VENDEUR le dossier de pièces administrative de la Société FDO MEDITERRANEENNE, ci-avant relaté, seule intervenante sur le chantier, dont la responsabilité peut être engagée pour des travaux relevant de la responsabilité décennale, avec les références de leurs assurances.

LE VENDEUR subroge L'ACQUEREUR dans le bénéfice de toutes actions en responsabilité contre ces personnes ou entreprises ou contre leurs assurances relatives à la construction objet des présentes.

Rappel des textes :

Article 2270 : "Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 et 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."

Article 1792 : "Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 : 'Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1/ Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2/ Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire

3/ Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

Article 1792-2 : "La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un bâtiment, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages mentionnés à l'alinéa précédent, lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."

Article 1792-3 : "Les autres éléments d'équipement du bâtiment font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de la réception de l'ouvrage."

Article 1792-4 : "Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.

Sont assimilés à des fabricants, pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger;

Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque de fabrique ou tout autre signe distinctif." (...) ».

LE BENEFICIAIRE déclare avoir parfaite connaissance de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle.

II- Assurance dommages-ouvrage souscrite par le précédent propriétaire, la société dénommée SNC KAUFMAN ET BROAD PROMOTION 3

A cet égard LE PROMETTANT déclare que le précédent propriétaire, la société dénommée SNC KAUFMAN ET BROAD PROMOTION 3, a souscrit pour son compte et celui des propriétaires successifs en application de l'article L 243-2 du Code des assurances une assurance "Dommages-Ouvrages" auprès de la Société SMA COURTAGE, ayant son siège à PARIS (75724) cedex 15, 56 rue Violet, par contrat numéro C25314F021, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite Société en date à PARIS du 4 novembre 2016, demeurée déposée au rang des minutes de Maître Roland CEAGLIO, notaire associé à ISTRES (13800) 14 Boulevard Jean-Marie l'Huillier le 24 novembre 2016.

Ladite assurance dommage-ouvrage modifiée suite au permis de construire modificatif numéro PC 013 047 16 G 0024 M 02 en date du 16 août 2017 pour désormais l'opération de construction de 7 bâtiments en R+2 et R+3 de 139 logements collectifs avec des commerces et des bureaux tel que cela résulte d'une attestation établies par la Société SMA COURTAGE ayant son siège à PARIS (75724) cedex 15, 56 rue Violet, en date du 11 octobre 2017 déposée à un acte de dépôt de pièces complémentaires reçu par Maître Roland CEAGLIO, notaire sus-nommé, le 21 novembre 2017.

Ce contrat d'assurance a été souscrit conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances, par le précédent VENDEUR, tant pour son compte personnel que pour le compte des propriétaires successifs de l'immeuble, lesquels ont la qualité d'assurés.

III- Assurance de responsabilité souscrite par le précédent propriétaire, la société dénommée SNC KAUFMAN ET BROAD PROMOTION 3

LE PROMETTANT déclare que, conformément aux articles L 241-1 et L 2422, 2ème alinéa du Code des assurances, le précédent propriétaire est couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale, par un contrat de "Responsabilité décennale des Constructeurs non réalisateurs" souscrit auprès de la Société SMA COURTAGE, ayant son siège à PARIS (75724) cedex 15, 56 rue Violet, par contrat numéro C25314F021 ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par ladite Société en date à PARIS du 4 novembre 2016 demeurée déposée au rang des minutes de Maître Roland CEAGLIO, notaire sus-nommé.

Ledit contrat modifié suite au permis de construire modificatif numéro PC 013 047 16 G 0024 M 02 en date du 16 août 2017 pour désormais l'opération de construction de 7 bâtiments en R+2 et R+3 de 139 logements collectifs avec des commerces et des bureaux tel que cela résulte d'une attestation établies par la Société SMA COURTAGE ayant son siège à PARIS (75724) cedex 15, 56 rue Violet, en date du 11 octobre 2017 déposée à un acte de dépôt de pièces complémentaires reçu par Maître Roland CEAGLIO, notaire à ISTRES, le 21 novembre 2017.

Le notaire rédacteur des présentes a informé LE BENEFICIAIRE qu'en cas de sinistre, il sera tenu d'en faire la déclaration à l'assureur au plus tard dans les cinq jours où il en aura eu connaissance et qu'il devra informer l'assureur chaque fois qu'il entreprendra lui-même des travaux relevant de la responsabilité visée aux articles 1792 et 1792-2 du Code civil.

En outre, LE BENEFICIAIRE déclare avoir pris connaissance des dispositions de l'alinéa 2 de l'article L. 243-2 du Code des assurances lui faisant notamment obligation de faire mention de l'existence de l'assurance dommages dans tout acte intervenant avant l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la réception des travaux, qui aurait pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du BIEN, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits à l'exception toutefois en l'état des textes en vigueur, des baux à loyer.

LE PROMETTANT et LE BENEFICIAIRE reconnaissent avoir reçu du notaire rédacteur des présentes toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions.

Les dispositions du Code civil sont ci-après littéralement retranscrites :

Article 1792 : *"Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination.*

Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère."

Article 1792-1 : *"Est réputé constructeur de l'ouvrage :*

1/ Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2/ Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3/ Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage."

Article 1792-2 : *"La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert.*

Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage."

Article 1792-3 : *"Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception."*

Article 1792-4 : *"Le fabricant d'un ouvrage, d'une partie d'ouvrage ou d'un élément d'équipement conçu et produit pour satisfaire, en état de service, à des exigences précises et déterminées à l'avance, est solidairement responsable des obligations mises par les articles 1792, 1792-2 et 1792-3 à la charge du locateur d'ouvrage qui a mis en œuvre, sans modification et conformément aux règles édictées par le fabricant, l'ouvrage, la partie d'ouvrage ou élément d'équipement considéré.*

Sont assimilés à des fabricants, pour l'application du présent article :

Celui qui a importé un ouvrage, une partie d'ouvrage ou un élément d'équipement fabriqué à l'étranger ;

Celui qui l'a présenté comme son œuvre en faisant figurer sur lui son nom, sa marque ou tout autre signe distinctif."

Article 1792-4-1 : "Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 et 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article."

Les dispositions du Code des assurances sont ci-après littéralement retranscrites :

Article L. 241-1 : « Toute personne physique ou morale, dont la responsabilité peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil à propos de travaux de bâtiment, doit être couverte par une assurance.

A l'ouverture de tout chantier, elle doit être en mesure de justifier qu'elle a souscrit un contrat d'assurance la couvrant pour cette responsabilité.

Tout contrat d'assurance souscrit en vertu du présent article est, nonobstant toute stipulation contraire, réputé comporter une clause assurant le maintien de la garantie pour la durée de la responsabilité pesant sur la personne assujettie à l'obligation d'assurance. »

Article L. 241-2 : « Celui qui fait réaliser pour le compte d'autrui des travaux de bâtiment mentionnés à l'article précédent doit être couvert par une assurance de responsabilité garantissant les dommages visés aux articles 1792 et 1792-2 du code civil et résultant de son fait.

Il en est de même lorsque les bâtiments sont construits en vue de la vente. »

Article L. 242-1 : « Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil.

Toutefois, l'obligation prévue au premier alinéa ci-dessus ne s'applique ni aux personnes morales de droit public ni aux personnes morales exerçant une activité dont l'importance dépasse les seuils mentionnés au dernier alinéa de l'article L. 111-6, lorsque ces personnes font réaliser pour leur compte des travaux de bâtiment pour un usage autre que l'habitation.

L'assureur a un délai maximal de soixante jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, pour notifier à l'assuré sa décision quant au principe de la mise en jeu des garanties prévues au contrat.

Lorsqu'il accepte la mise en jeu des garanties prévues au contrat, l'assureur présente, dans un délai maximal de quatre-vingt-dix jours, courant à compter de la réception de la déclaration du sinistre, une offre d'indemnité, revêtant le cas échéant un caractère provisionnel et destinée au paiement des travaux de réparation des dommages. En cas d'acceptation, par l'assuré, de l'offre qui lui a été faite, le règlement de l'indemnité par l'assureur intervient dans un délai de quinze jours.

Lorsque l'assureur ne respecte pas l'un des délais prévus aux deux alinéas cidessus ou propose une offre d'indemnité manifestement insuffisante, l'assuré peut, après l'avoir notifié à l'assureur, engager les dépenses nécessaires à la réparation des dommages. L'indemnité versée par l'assureur est alors majorée de plein droit d'un intérêt égal au double du taux de l'intérêt légal.

Dans les cas de difficultés exceptionnelles dues à la nature ou à l'importance du sinistre, l'assureur peut, en même temps qu'il notifie son accord sur le principe de la mise en jeu de la garantie, proposer à l'assuré la fixation d'un délai supplémentaire pour l'établissement de son offre d'indemnité. La proposition doit se fonder exclusivement sur des considérations d'ordre technique et être motivée.

Le délai supplémentaire prévu à l'alinéa qui précède est subordonné à l'acceptation expresse de l'assuré et ne peut excéder cent trente-cinq jours.

L'assurance mentionnée au premier alinéa du présent article prend effet après l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement visé à l'article 1792-6 du code civil. Toutefois, elle garantit le paiement des réparations nécessaires lorsque :

Avant la réception, après mise en demeure restée infructueuse, le contrat de louage d'ouvrage conclu avec l'entrepreneur est résilié pour inexécution, par celui-ci, de ses obligations ;

Après la réception, après mise en demeure restée infructueuse, l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations.

Toute entreprise d'assurance agréée dans les conditions fixées par l'article L. 321-1, même si elle ne gère pas les risques régis par les articles L. 241-1 et L. 241-2 cidessus, est habilitée à prendre en charge les risques prévus au présent article. »

.....

Article L. 243-2 : « Les personnes soumises aux obligations prévues par les articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code doivent être en mesure de justifier qu'elles ont satisfait auxdites obligations.

Les justifications prévues au premier alinéa, lorsqu'elles sont relatives aux obligations prévues par les articles L. 241-1 et L. 241-2, prennent la forme d'attestations d'assurance jointes aux devis et factures des professionnels assurés. Un arrêté du ministre chargé de l'économie fixe un modèle d'attestation d'assurance comprenant des mentions minimales.

Lorsqu'un acte intervenant avant l'expiration du délai de dix ans prévu à l'article 1792-4-1 du code civil a pour effet de transférer la propriété ou la jouissance du bien, quelle que soit la nature du contrat destiné à conférer ces droits, à l'exception toutefois des baux à loyer, mention doit être faite dans le corps de l'acte ou en annexe de l'existence ou de l'absence d'assurance mentionnées au premier alinéa du présent article. L'attestation d'assurance mentionnée au deuxième alinéa y est annexée. »

Article L. 243-3 : « Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint. »

Transmission des actions attachées au BIEN

A titre d'information, le notaire soussigné rappelle que les actions en responsabilité contractuelle liées à la construction ou aux travaux réalisés sur le BIEN sont transmises de plein droit au nouveau propriétaire.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE SUR L'OUVRAGE

Pour l'application des dispositions de l'article R.4532-97 du Code du travail, Le PROMETTANT déclare :

- Que LE BIEN entre dans le champ d'application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993 et, plus spécialement, que les travaux ainsi réalisés ont donné lieu à l'établissement d'un Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage prévu par l'article L.4532-16 du Code du travail ;
- Être détenteur du Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage établi à l'issue des travaux par le coordonnateur en matière de sécurité de protection de la santé, le 8 décembre 2006 dont une copie est demeurée en annexe.

INFORMATIONS SUR LES ERP

Depuis la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles à tous types de handicap. Ils doivent permettre à tout le monde, sans distinction, de pouvoir y accéder, y circuler et recevoir les informations diffusées.

L'accessibilité de ces établissements et de leurs abords concerne :

- les cheminements extérieurs,
- le stationnement des véhicules,
- les conditions d'accès et d'accueil dans les bâtiments,
- les circulations horizontales et verticales à l'intérieur des bâtiments,
- les locaux intérieurs et les sanitaires ouverts au public,
- les portes, les sas intérieurs et les sorties,
- les revêtements des sols et des parois,
- les équipements et mobiliers intérieurs et extérieurs susceptibles d'y être installés (dispositifs d'éclairage et d'information des usagers, par exemple).

LE BENEFICIAIRE déclare être informé que les caractéristiques du BIEN doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les établissements recevant du public (ERP) sont classés suivant deux critères

- :
- le type (symbolisé par une lettre), en fonction de leur activité ou la nature de leur exploitation ;
 - la catégorie, en fonction de la capacité d'accueil du public (c'est-à-dire le nombre total de personnes présentes au même moment au sein de l'ERP) ; le classement d'un établissement est validé par la commission de sécurité à partir des informations transmises par l'exploitant de l'établissement dans le dossier de sécurité déposé en mairie :
 - . 1ère catégorie : plus de 1.500 personnes accueillies ;
 - . 2e catégorie : de 701 à 1.500 personnes accueillies ;
 - . 3e catégorie : de 301 à 699 personnes accueillies ;
 - . 4e catégorie : moins de 300 personnes et supérieur au seuil de la 5e catégorie
- ;
- . 5e catégorie : le nombre de personnes accueillies est fixé en fonction de seuils d'assujettissement du type de l'établissement.

Il devra notamment :

- tenir un registre de sécurité ;
- installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;
- utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;
- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Précision étant ici faite qu'aux termes d'une réunion de la commission communale pour l'accessibilité aux personnes handicapées en date du 22 juin 2016, un avis favorable avait été rendu sur le projet de construction de l'ensemble immobilier objet des présentes.

Une copie du procès-verbal de ladite réunion est demeuré ci-annexé.

AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'Agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objet des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le PROMETTANT déclare qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

URBANISME COMMERCIAL

Le notaire soussigné rappelle aux parties que conformément aux dispositions des articles L.752-1 et suivants du Code du commerce, certaines activités sont soumises à une autorisation d'exploitation commerciale.

Sont soumises à l'autorisation de la commission départementale de l'aménagement commercial qui a quatre mois pour statuer sur la demande :

- la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de ventesupérieure à 1.000 m² résultant soit d'une construction nouvelle soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1.000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- la création d'un ensemble commercial dont la surface de vente est supérieure à 1.000 m²;
- l'extension d'un ensemble commercial, réalisé en une ou plusieurs fois, de plus de 1.000 m² ;
- la réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail, d'une surface de vente supérieure à 1.000 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Il est fait observer que dans les communes de moins de vingt-mille habitants, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en la matière d'urbanisme peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1.000 m², proposer au conseil municipal ou à l'organe délibérant de cet établissement de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

Sont dispensés de l'autorisation :

- le regroupement de surfaces de magasins voisins (sans création de surfaces supplémentaires) :

- de plus de 1.000 m² pour les activités à dominante alimentaire ;

- de plus de 2.500 m² pour les autres activités.

- les pharmacies,
- les halles et marchés établis sur les dépendances du domaine public,
- les magasins dans les aéroports accessibles aux seuls voyageurs munis de billets,
- les magasins situés dans les gares ferroviaires à condition de se situer en centre-ville, d'une surface de vente totale ne dépassant pas 2.500 m²,
- les commerces de véhicules automobiles et de motocycles,
- le regroupement de magasins voisins jusqu'à 2.500 m², ce seuil étant ramené à 1.000 m² lorsqu'il s'agit de créer un magasin à dominante alimentaire,
- les activités hôtelières.

Il est ici rappelé les dispositions des alinéas 11 et 12 de l'article L. 752-1 du Code de commerce, concernant le démantèlement et la remise en état des lieux s'il est mis fin à l'exploitation commerciale, sans réouverture au public sur le même emplacement dans les trois ans. « Article L. 752-1

....

Le propriétaire du site d'implantation bénéficiant de l'autorisation d'exploitation commerciale est responsable de l'organisation de son démantèlement et de la remise en état de ses terrains d'assiette s'il est mis fin à l'exploitation et qu'aucune réouverture au public n'intervient sur le même emplacement pendant un délai de trois ans, ce délai ne courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

A l'expiration du délai de trois ans mentionné au onzième alinéa du présent article, le représentant de l'Etat dans le département de la commune d'implantation s'assure des dispositions prévues par le ou les propriétaires du site pour mettre en œuvre, dans les délais prescrits, les opérations de démantèlement et de remise en état des terrains ou de transformation en vue d'une autre activité. En cas de carence ou d'insuffisance de ces dispositions, le représentant de l'Etat dans le département met en demeure le ou les propriétaires de les lui présenter dans un délai déterminé et en informe l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire. Si, à l'expiration de ce délai, le ou les propriétaires n'a ou n'ont pas obtempéré à l'injonction préfectorale, le représentant de l'Etat dans le département peut obliger à consigner entre les mains d'un comptable public une somme répondant du montant des travaux à réaliser, laquelle est restituée au propriétaire au fur et à mesure de l'exécution des mesures prescrites. Après une mise en demeure restée sans effet du représentant de l'Etat dans le département,

celui-ci peut faire procéder d'office, aux frais du ou des propriétaires, au démantèlement et à la remise en état du site. »

Obtention d'une autorisation d'urbanisme valant autorisation d'exploitation commerciale

Il est ici précisé que le précédent propriétaire, la société dénommée SNC KAUFMAN ET BROAD PROMOTION 3, a obtenu de la CDAC des Bouches du Rhône le 21 juin 2016 une autorisation d'urbanisme valant autorisation d'exploitation commerciale dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes.

Les conditions de cette exploitation commerciale sont parfaitement connues par LE BENEFICIAIRE qui reconnaît avoir reçu un exemplaire dès avant ce jour de cette autorisation.

A toutes fins utiles, il est rappelé qu'en application de l'article R 752-44 du code de Commerce, il appartient à l'exploitant du projet autorisé de transmettre à Monsieur le directeur départemental de la protection des populations - 22 rue Borde, 13285 MARSEILLE CEDEX, « un plan coté des surfaces de vente ou des pistes de ravitaillement, installations, équipements ou aménagements des magasins de commerce de détail, ensembles commerciaux ou points permanents de retrait ayant fait l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale. »

Il est également rappelé que le délai pour ouvrir un projet commercial au public ou à la clientèle au sens de l'article R 752-20 du Code de commerce est de cinq ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif pour les projets qui portent sur la réalisation d'une surface de vente à créer supérieure à 2 500 m² et jusqu'à 6 000 m² (Décret n° 2016-1728 du 15 décembre 2016), et que le projet de l'ensemble commercial « Forum des Carmes » relève de cette catégorie de projet ayant une surface de vente à créer supérieure à 2 500 m² et inférieure à 6 000 m².

Recours contre l'autorisation d'urbanisme commercial

La société CAP MED EXPLOITATION a formé devant la Commission Nationale d'Aménagement Commercial (CNAC) un recours sur le visa de l'article L 752-17 du Code de Commerce selon mémoire introductif d'instance en date du 20 Juillet 2016, notifié au précédent propriétaire, la société dénommée SNC KAUFMAN ET BROAD PROMOTION 3 en date du 25 Juillet 2016.

Suivant courrier de la CNAC en date du 18 Août 2016, dont copie est demeurée ci-annexée après mention, il a été pris acte du désistement d'instance de la Société CAP MED EXPLOITATION.

Le PROMETTANT déclare que les modifications apportées par les permis modificatifs ne sont pas substantielles de sorte qu'aucune nouvelle autorisation n'était nécessaire.

Le PROMETTANT déclare que le projet commercial a été ouvert au public dans les cinq ans à compter de la date à laquelle le permis de construire est devenu définitif la surface qui était à créer était comprise entre 2.500 et 6.000 mètres carrés.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ENVIRONNEMENT

CONSULTATION DES BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Il a été procédé aux consultations suivantes de la base de données GEORISQUES ;

Une copie du résultat de cette consultation est ci-annexée.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

SINISTRE PENDANT LA VALIDITE DU CONTRAT

Si pendant la validité des présentes, le BIEN était l'objet d'un sinistre rendant ce dernier impropre à sa destination, le BENEFICIAIRE aurait alors la possibilité :

- soit de renoncer purement et simplement à la régularisation de l'acte authentique de vente et il se fera alors restituer toutes les sommes éventuellement avancées par lui.
- soit de poursuivre la réalisation des présentes en se faisant verser toutes les indemnités éventuellement versée par la ou les compagnies d'assurances. Le PROMETTANT entendant que dans cette hypothèse le BENEFICIAIRE soit purement et simplement subrogé dans tous ses droits à l'égard des compagnies d'assurances.

REALISATION DE LA PROMESSE DE VENTE

La levée d'option ne résultera que de la signature de l'acte authentique de vente qui sera reçu par maître Jean-Luc MAITRE, notaire à MARIIGNANE (13700), 2 Place du 11 Novembre, en participation avec Maître Marion CEAGLIO, notaire à ISTRES (13800) 14 Boulevard Jean-Marie l'Huillier.

En cas de défaillance du PROMETTANT, LE BENEFICIAIRE pourra faire constater sa décision d'acquérir, et par conséquent la perfection de la vente, en faisant dresser par le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique, un procès verbal aux termes duquel il sera constaté le défaut de signature de l'acte authentique de vente, ainsi que la volonté du BENEFICIAIRE d'acquérir LE BIEN aux charges et conditions prévues ci-dessus.

Ce procès-verbal constatera en outre :

Le versement en l'office de ce notaire du montant :

- des frais dont LE PROMETTANT n'entend pas être responsable,
- de la somme formant l'apport personnel du BENEFICIAIRE pour le paiement du prix stipulé payable comptant,
- l'accord du ou des organismes prêteurs pour l'octroi du ou des prêts destinés à régler le surplus du prix de la vente promise ou la partie du prix payable comptant.

Ce procès-verbal devra être dressé dans les quinze jours de l'expiration de la durée de validité de la présente promesse de vente et sera signifié au PROMETTANT dans les quinze jours de sa rédaction.

EXÉCUTION FORCÉE

Le PROMETTANT ne pourra refuser de vendre le bien objet des présentes au BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE aura la faculté de demander l'exécution forcée de l'engagement du PROMETTANT, ce qu'il accepte expressément, comme conséquence du non-respect de son engagement irrévocable de vendre.

CARENCE DU BENEFICIAIRE

Une fois toutes les conditions suspensives prévues aux présentes réalisées, si le BENEFICIAIRE ne lève pas l'option dans le délai ci-dessus, éventuellement augmenté des trente jours de prorogation, il sera déchu de plein droit dans le bénéfice de la présente promesse conformément aux dispositions de l'article 1117 alinéa 1er du Code civil, et ce, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du PROMETTANT. Ce dernier pourra alors disposer librement du BIEN nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le BENEFICIAIRE.

MANDAT

Les parties, agissant dans un intérêt commun, mandatent expressément le ou les notaires susnommés à l'effet de prêter leur concours à la présente vente.

En conséquence, le notaire du PROMETTANT est mandaté à l'effet notamment de procéder à toutes notifications auprès de toutes administrations en vue de purger tous droits de préemption et de signer en leur nom les documents administratifs nécessaires.

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

DECES

En cas de décès ou d'incapacité du PROMETTANT ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, à un quelconque moment de la présente promesse et avant sa réitération par acte authentique, les héritiers, ayants droit ou représentants légaux avec le survivant éventuel seront tenus d'exécuter la convention, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1117 du Code civil.

Cet événement devra être notifié au BENEFICIAIRE dans un délai de trente jours.

En cas de décès du BENEFICIAIRE ou de l'un d'entre eux s'ils sont plusieurs, ses héritiers ou ayants droit auront la faculté :

- soit de poursuivre la réalisation de la vente.
- soit de se libérer totalement des engagements résultant du présent acte sans indemnité. En cas de versement de l'indemnité d'immobilisation, celle-ci sera purement et simplement restituée.

ABSENCE DE COMMISSION D'INTERMEDIAIRE

Les parties déclarent que la présente vente a été négociée directement entre elles sans recours à aucun intermédiaire.

FISCALITE

RÉGIME FISCAL

Pour la perception des droits :

LE PROMETTANT déclare ne pas être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée;

En conséquence, la présente mutation, si elle se réalise, n'entrera pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

LE BENEFICIAIRE déclare ne prendre aucun engagement particulier.

En conséquence, la présente mutation sera soumise à la taxe de publicité foncière au taux de droit commun prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts, qui sera due par LE BENEFICIAIRE.

RENONCIATION A LA REVISION DU CONTRAT POUR IMPREVISION

Les parties reconnaissent être informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil qui dispose :

"Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe."

Les parties souhaitant expressément que le présent contrat ne puisse être remis en cause quel que soit le ou les événements qui pourrai(en)t intervenir et rendre son exécution excessivement onéreuse, déclarent expressément en assumer le risque et en conséquence, dans une telle circonstance, renoncer au bénéfice des dispositions de l'article 1195 du Code civil.

INDEMNITE FORFAITAIRE D'IMMOBILISATION

MONTANT

Les parties conviennent de fixer le montant de l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de SOIXANTE DIX SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (77.400,00 €).

Le versement de l'indemnité d'immobilisation due au **PROMETTANT** par le **BENEFICIAIRE** au cas de non réalisation sera garanti par la remise **au plus tard dans le délai de 45 jours de la présente promesse**, entre les mains pour le compte du **PROMETTANT**, d'un **engagement de caution d'un établissement financier**, cet établissement financier devant s'engager par cette caution, en renonçant aux bénéfices de division et de discussion, à verser au **PROMETTANT** au cas de défaillance du **BENEFICIAIRE** l'indemnité d'immobilisation.

Dans l'hypothèse où le **BENEFICIAIRE** se trouverait dans l'impossibilité d'obtenir ladite caution dans le délai imparti, il aura la faculté d'effectuer à la comptabilité du

Notaire soussigné, dans le même délai, le versement d'une somme correspondant au montant de l'indemnité.

Le sort de l'indemnité d'immobilisation sera le suivant selon les hypothèses ci après envisagées si elle venait à être versée aux lieu et place de la caution :

a) Elle s'imputera purement et simplement et à due concurrence sur le prix en cas de réalisation de la vente promise.

b) Elle sera restituée purement et simplement au **BENEFICIAIRE** dans tous les cas où la non réalisation de la vente résulterait de la défaillance de l'une quelconque des conditions suspensives sus-énoncées et auxquelles le **BENEFICIAIRE** n'aurait pas renoncé.

c) Elle sera versée au **PROMETTANT**, et lui restera acquise à titre d'indemnité forfaitaire et non réductible faute par le **BENEFICIAIRE** ou ses substitués d'avoir réalisé l'acquisition dans les délai ci-dessus, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

Dans l'hypothèse où la somme convenue au titre de l'indemnité d'immobilisation ou la caution bancaire dont il a été question ne serait pas versée ou remise au notaire dépositaire, dans le délai imparti, les présentes seront considérées comme caduques et non avenues si bon semble au **PROMETTANT**

FRAIS

Le **BENEFICIAIRE** paiera les frais du présent acte et ceux qui en seront sa suite ou sa conséquence en application de l'article 1593 du Code civil.

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse ce jour à la comptabilité du notaire soussigné, une somme de SIX CENTS EUROS (600,00 €).

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande pièces, documents divers et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non réitération par acte authentique du présent avant contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou en cas de refus de prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016 et de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L444-1 du Code de commerce.

RÉMUNERATION LIÉE À LA PRÉPARATION ET REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial du notaire soussigné, conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret 2016-230 du 26 février 2016, un honoraire, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixé d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur, à la somme toutes taxes comprises de DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 €), qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération restera acquise au notaire soussigné en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le BENEFCIAIRE dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et déclarent notamment :

- que leur identité et leur situation juridique personnelle sont conformes à celles indiquées en tête des présentes ;
- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation ;
- qu'elles ne sont pas dans un état civil, civique ou commercial mettant obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale, ni l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- que, préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance sur leur décision respective de contracter ;
- qu'en l'absence de lien particulier de confiance les unissant, elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

Chacune des parties reconnaît que le notaire lui a donné une parfaite information sur son obligation d'information vis-à-vis de l'autre.

LE BENEFCIAIRE déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage du BIEN et ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avantcontrat.

LE PROMETTANT déclare :

- que le BIEN est libre de tout obstacle légal, contractuel ou administratif ;
- n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. En outre, elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, à l'exception de la faculté de rétractation.

GESTION DES CONFLITS ENTRE ACQUEREURS SUCCESSIFS

Il résulte de l'article 1198, alinéa 2 du Code civil, ce qui suit :

« Lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi. » En

ce qui concerne le BIEN :

- LE PROMETTANT déclare n'avoir cédé ou concédé aucun droit de propriété, ni régularisé aucun autre avant-contrat ;
- LE BENEFICIAIRE déclare ne pas avoir connaissance d'une précédente vente ou d'un précédent avant-contrat.

Enfin le notaire soussigné rappelle :

- que la bonne foi devra s'entendre de la connaissance d'une précédente vente par LE BENEFICIAIRE sans qu'il ne soit exigé de démontrer une fraude ou un concert frauduleux ;
- que LE BENEFICIAIRE aura la possibilité de procéder à la publication des présentes ainsi qu'il sera dit ci-après ;
- que la bonne foi s'appréciant au jour de la conclusion du contrat, cette dernière correspond au jour de la levée d'option.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site :

<https://mediation.notaires.fr>

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la société dénommée ROCK INVEST au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants:

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;
- les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités

notariales ;

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

MENTION D'ANNEXES

Les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention signée par le notaire.

DONT ACTE sur CINQUANTE-TROIS (53) pages

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) : - Renvoi(s) :

FAIT en l'étude du notaire soussigné pour L'ACQUEREUR le
Pour Monsieur Christian AMIRATY à MARSEILLE (13002) Immeuble Le
Balthazar, 2 Boulevard Euro méditerranée – Quai d'Arenc le Les
jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant,
puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.